

L'économiste et le comptable

Par **Philippe Taboret**, Directeur Général Adjoint de Cafpi

Nous avons tous compris que l'économie de notre pays était en danger et qu'il fallait toutes affaires cessantes réduire notre déficit public. Dans le domaine de l'immobilier, en outre, on sait plus que partout ailleurs combien il est précieux que les taux d'intérêt restent à un niveau bas, conditionné par le maintien de la note souveraine d'excellence de la France, le fameux triple A. Bref, un peu par vertu civique, un peu par calcul, les professionnels de la transaction ou de la promotion souscrivent sans nuance au choix de l'austérité budgétaire, qui n'est que le retour à l'orthodoxie.

Alors, au nom de cette logique d'exigence, fallait-il alourdir jusqu'à l'insupportable la taxation des plus-values de cession sur les biens logements locatifs, les résidences secondaires et les terrains, supprimer le dispositif Scellier, supprimer le PTZ+ dans l'ancien et augmenter la TVA sur les travaux ? Encore ne fais-je pas la liste exhaustive des efforts demandés à l'immobilier, dans le premier plan annoncé le 24 août et dans le projet de loi de finances initiale pour 2012 examiné par le Parlement. On peut en outre redouter que les coups continuent de pleuvoir dans une loi de finances rectificative du début de l'année prochaine, lorsqu'on y verra plus clair sur la croissance réelle, qui risque de décevoir.

Je fais trois observations : le tribut payé par l'immobilier est disproportionné par rapport aux efforts consentis par les autres secteurs, la politique immobilière est mise à mal, et le gouvernement et le parlement font peser sur la croissance un péril considérable.

La disproportion d'abord. Tout s'est passé comme si l'immobilier était un secteur nanti, outrageusement favorisé, qu'il était nécessaire d'aligner sur les autres secteurs d'activité. La réalité n'est pas celle-là. Structurellement, le décalage entre le coût du logement pour les ménages et leur pouvoir d'achat instantané rend indispensable l'intervention publique, et ce, depuis toujours. Il est de la mission de l'Etat de créer des amortisseurs financiers pour l'accès au logement. Imaginer que les prix des terrains à construire, des biens neufs et des logements anciens vont s'ajuster assez vite et assez fort pour que le marché puisse n'être pas pénalisé et que les Français puissent continuer à réaliser leurs projets est illusoire.

En deuxième lieu, les dernières décisions budgétaires annulent toute politique du logement. On ne conteste plus qu'il existe un parcours résidentiel, et il est du rôle des politiques publiques de le permettre et de le faciliter. Sans PTZ+ dans l'ancien et sans Scellier, la chaîne du logement perd deux maillons essentiels et se rompt : comment le locataire du parc HLM va-t-il primo-accéder désormais ? Comment celui qui est déjà propriétaire de son logement va-t-il pouvoir investir et du même coup enrichir le parc locatif ? A la clef, la hausse des loyers du fait de l'accroissement des tensions de marché est certaine. On a ruiné la politique du logement existante, alors qu'il aurait fallu au contraire enrichir la palette des outils, en particulier en encourageant la construction, par tous les moyens, de l'augmentation de la densité à la libération du foncier.

Je m'étonne enfin que le gouvernement se comporte en comptable, et pas en économiste, choisissant des décisions à courte vue sans considération de leurs conséquences. Au demeurant, l'obligation constitutionnelle de procéder à des études d'impact avant toute réforme fiscale ou financière est totalement oubliée... Ce devait être une sorte de luxe politique, qui n'a plus de sens en période de crise.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon

Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint

Et pourtant ! Les professionnels de l'immobilier sentent bien que le marché va perdre l'essentiel de son souffle et de sa vigueur. La première conséquence, au fond la plus lourde, va être ces milliers de parcours résidentiels et patrimoniaux compromis, des locataires étant dans l'incapacité d'accéder, ou encore des propriétaires de résidences principales étant dissuadés d'investir dans un bien locatif. On est certain aussi que le nouveau régime des plus-values va conduire des propriétaires de terrain à les conserver, freinant les constructions et menant à une inflation du prix du foncier. En fait, la France, peut-être pour la première fois de son histoire depuis la Reconstruction, n'a plus de politique du logement. L'austérité mal comprise l'a tuée.

Mais ce marché sans énergie, asthénique, ne procurera pas non plus à l'Etat et aux collectivités les recettes fiscales attendues. L'objectif de réduire les dépenses et de préserver les recettes ne sera évidemment pas atteint. L'approche étroitement comptable va épuiser l'économie et casser la croissance. Il y a longtemps qu'on sait que la politique du logement, en satisfaisant les besoins de la population, rapporte au pays, au nom d'un cercle vertueux incontestable.

Du coup, les attentes des Français envers le prochain Président de la République et envers le futur parlement changent de nature : il s'agira pour les nouveaux gouvernants, non plus d'améliorer l'efficacité de la politique immobilière, mais d'en bâtir une. Passer de ce qui n'est même plus un brouillon, à force d'incohérence, à une belle histoire ; oublier la vision électoraliste pour, enfin, mener une véritable politique du logement sur le long terme. Cette histoire commencera par le rétablissement de leviers forts à l'accession et à l'investissement locatif, pour réparer sans délai les erreurs de ces 20 dernières années, les gouvernements successifs n'ayant jamais eu de véritable stratégie politique de défendre le logement des citoyens.

Cafpi en bref :

Créé en 1971, Cafpi est le leader du marché des courtiers en prêts immobiliers. Employant plus de 1.000 personnes, Cafpi est présent, via ses 145 agences succursales, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc. En 2010, Cafpi a réalisé près de 28.500 dossiers pour 5 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est en plein essor puisque plus de 20 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, Cafpi obtient des 110 banques partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. Cafpi est également présent sur le web avec son site www.cafpi.fr ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; www.vitae-assurances.com pour les assurances emprunteurs et www.cafpi-regroupementcredits.fr pour son offre de regroupement de crédits. En 2010, sous l'impulsion de Cafpi, naît l'APIC (Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès du grand public.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr