

## Aides au logement: agir ou s'agiter

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

Les deux verbes ont la même racine, ils ne rendent pourtant pas compte de la même méthode. Agir, c'est prendre les choses à bras le corps pour les changer. S'agiter, c'est faire sans cesse, et au bout du compte ne pas faire grand-chose. Pour les aides à l'accession à la propriété comme pour l'investissement locatif, le Gouvernement et le Parlement, bien complices dans cette attitude, s'agitent et n'agissent pas.

L'encre réformant le PTZ en PTZ+ n'est pas encore sèche (la réforme n'est en vigueur que depuis le 1er janvier) que les règles du jeu devaient déjà changer, les 10% des ménages les plus aisés étant alors exclus du dispositif. L'amendement sur ce sujet a, heureusement, été rejeté lors de l'examen du projet de budget 2012 jeudi. Pour le Scellier, il en va de même, au point qu'entre les menaces de baisse des taux de réduction, et les décisions effectives, beaucoup ne savent plus quelle est la configuration que prendra l'aide au 1er janvier prochain, avec en outre des équations différentes selon que les biens sont BBC ou ne le sont pas.

Tout cela n'est pas sérieux. Les ménages n'y entendent plus rien, les professionnels n'ont plus aucune visibilité commerciale. Les promoteurs en particulier, dont le cycle de production est long -en moyenne 3 ans entre l'achat d'un terrain et la livraison d'un logement-, ne sont plus en mesure de s'engager et de gérer leur risque, même les plus importants d'entre eux.

En chefs d'entreprise, ils pilotent avec prudence et affalent la voile quand les écueils se multiplient à l'horizon et que la boussole s'affole. Au péril conjoncturel, très fort par les temps qui courent, s'ajoute l'incertitude réglementaire permanente, qui tétanise et bloque tout.

Du coup, l'Etat se rend coupable d'un autre mal : il a une tactique, pas de stratégie. Où est la réflexion de fond sur les aides et leur effet réel ? Faut-il des aides directes à l'acquisition, au risque de déformer le marché et de favoriser la hausse des prix, du foncier si l'aide va au neuf, des logements au profit des vendeurs si l'aide va à l'ancien ? Ne faut-il pas plutôt s'attaquer à la racine du mal, la faiblesse de l'offre et l'insuffisante fluidité des terrains, cause majeure de la hausse des prix ?

Plusieurs événements m'inquiètent à cet égard, témoignant que l'Etat conduit la France immobilière plus en regardant le tableau de bord qu'en regardant la route : l'alourdissement jusqu'à l'insupportable de la taxation des plus-values de cession, dont la plus grave conséquence sera justement le gel du foncier à bâtir, mais aussi la saignée du 1% logement (Action Logement), acteur essentiel de l'accession comme du locatif au profit des salariés des entreprises, tellement choquante que le mouvement vient d'intenter un procès à l'Etat! On pourrait aussi s'inquiéter du devenir de la commande publique et de la construction HLM quand on voit la faillite de Dexia et la difficulté de se financer des collectivités.

Bref, il va peser sur les épaules du prochain Président de la République et de la prochaine Assemblée Nationale un poids considérable : faire passer la politique du logement de l'ère de l'agitation à celle de l'action. Je pense même que les candidats qui s'engageront à le faire augmenteront leurs chances d'avoir les suffrages des Français. A bon entendeur...

### **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](http://www.cafpi.fr) ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; [www.vitae-assurances.com](http://www.vitae-assurances.com) pour les assurances emprunteurs et [www.cafpi-regroupementcredits.fr](http://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](mailto: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](mailto:p.taboret@cafpi.fr)