



6 novembre 2014

Aides à l'accession : le gouvernement veut-il vraiment relancer le logement ?

Par Norbert Fanchon, président du directoire du Groupe Gambetta

Depuis quelques semaines, les professionnels du logement, privé et social, avaient le sentiment d'avoir gagné le combat de la relance de l'accession à la propriété : tout démontrait que les dirigeants politiques avaient enfin compris l'urgence d'agir pour la relance de ce secteur en pleine asphyxie. Le Premier ministre lui-même avait présenté au pays à la rentrée un plan d'action complet, immédiatement bien accueilli par toute la filière. De son côté, sa ministre du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité était venue ouvrir le Congrès HLM le 23 septembre avec un programme cohérent et ambitieux.

Les raisons de soutenir l'accession sont fortes. En plus de l'intérêt économique évident pour notre pays, comme évoqué par tous les professionnels du secteur, FPI, FFB, FNAIM, la politique du logement du gouvernement conditionne l'avenir d'une génération. L'accès à la propriété est un espoir de progrès, un acte de confiance dans le futur, et pour tout dire, donne du sens à un pays.

Ni les ménages, ni la communauté immobilière ne pouvaient s'attendre à ce que ce gouvernement ait la volonté d'introduire dans le projet de loi de finances initial pour 2015 un article réformant les aides personnelles à l'accession à la propriété (attribution de l'aide en cas de chute de plus de 30% des revenus du bénéficiaire par rapport au moment où le prêt immobilier a été signé), pour tous les emprunteurs achetant une résidence principale dans le neuf comme dans l'ancien à partir du 1er janvier prochain.

Sont concernés 50 000 accédants par an, aux revenus modestes pour la plupart, achetant essentiellement des maisons individuelles neuves et des appartements anciens. Si les premiers bénéficient du recalibrage du prêt à taux zéro, les seconds sont privés de tout accompagnement financier: à l'exception des achats de biens à réhabiliter en zone rurale, les achats de logements existants ne donnent pas droit au PTZ +.

Le préjudice serait considérable si le Parlement votait cet article du projet de budget : pour les 3/4 des ménages aujourd'hui éligibles aux aides personnelles, le plan de financement ne pourrait être bouclé. Pour les autres, la moindre difficulté financière en cours de remboursement compromettrait leurs parcours résidentiels. Or, il est de la responsabilité des promoteurs de sécuriser ce parcours et de ne pas mettre en grave difficulté financière ou en surendettement des familles entières. C'est pour cela, que en plus d'une politique d'accompagnement de l'Etat, les coopératives HLM proposent gratuitement à leurs clients une triple garantie lorsqu'ils deviennent propriétaires : une garantie de relogement, un prix minimum de revente et une assurance revente.

Désolvabiliser les futurs propriétaires serait une erreur pour tout le secteur de l'accession à la propriété, particulièrement la primo-accession. Les locataires vont renoncer à devenir propriétaire. Les aides personnelles sont des amortisseurs puissants et indispensables, pas un luxe.

Groupe Gambetta, en bref

Pionnier du logement coopératif, le Groupe Gambetta, présidé par Daniel Chabot et dirigé par Norbert Fanchon, Président du Directoire, est un promoteur qui conjugue ses activités dans les secteurs social et privé. Sa société mère (holding), basée à Cholet, est une société coopérative HLM dont l'actionnariat de référence est composé des salariés. Créé à Cholet (49) en 1923, le Groupe est présent dans l'Ouest, le Centre, PACA et Ile-de-France, des territoires où il a construit plus de 30 000 logements depuis sa création. Il prépare aujourd'hui de nouvelles implantations afin d'atteindre une dimension nationale et de poursuivre son développement. Le Groupe vise la production de 1 000 logements par an à l'horizon 2018 (contre 450 en 2014), également répartis entre secteur social et privé. Le Groupe Gambetta est membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers et de l'Union Sociale pour l'Habitat.

Contact presse

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