



Projet de loi de Finances 2018

L'abandon des zones périphériques « Monsieur le Président, il va falloir faire mieux »

Par Philippe Taboret, Président de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédit

Le gouvernement semble avoir cédé devant la charge émotionnelle contenue dans l'expression « zone tendue ». Dans le projet de loi de Finances pour 2018, il limite le dispositif Pinel à ces régions et le PTZ dans le neuf y a été réduit, laissant à leur sort les 12 millions de Français qui vivent dans les zones périphériques et rurales. Cette politique de réduction des dépenses va exclure de l'accès à la propriété un grand nombre de primo-accédants.

La pression démographique va se maintenir, du fait de l'allongement de l'espérance de vie, du renforcement de l'éclatement des couples, d'une natalité soutenue et de la transformation des façons de se loger. Simultanément, la révolution numérique va entraîner des migrations professionnelles qui seront largement bénéfiques aux territoires intermédiaires et ruraux.

Or, le nouveau zonage administratif donne tout simplement l'impression que la France a fait son deuil de ces régions dans sa politique du logement. Le gouvernement a fait un arbitrage au détriment des territoires périphériques. Mais comment parler alors de cohésion des territoires, puisque tel est l'intitulé du ministère d'où sort ce projet de filtrage des aides.

Dans l'ancien, la fin du PTZ dans les zones tendues, va empêcher nombre de primo-accédants d'acheter un bien moins cher et de faire les travaux nécessaires à sa rénovation. D'autant que le gouvernement, par l'intermédiaire du ministre de la Transition écologique et solidaire Nicolas Hulot veut taxer les passoires thermiques. Où est la logique ? En obligeant les vendeurs à réaliser des travaux d'isolation de leur biens avant la vente, le PTZ dans l'ancien, soumis à des conditions de travaux va mécaniquement disparaître. Alors qu'on a vendu le maintien pendant 4 ans de ce dispositif, il n'aura fallu que quelques semaines au gouvernement pour l'enterrer définitivement.

De plus, si les vendeurs n'ont pas les moyens de réaliser les travaux, ils ne pourront pas vendre. C'est tout un pan du marché qui ne sera plus alimenté. Le choc de l'offre tant promis par le gouvernement n'aura donc pas lieu.

De son côté, après les premières annonces du gouvernement sur le PTZ neuf, il semblerait que les professionnels aient été écoutés. Le Président, confirmé par son ministre de la Cohésion des territoires, a annoncé que les zones B2 et C continueraient finalement à bénéficier du PTZ, mais dans une moindre mesure : le montant maximum du PTZ pourra atteindre 20% de l'emprunt total, contre 40% aujourd'hui. Le coup de frein au marché de la maison individuelle, prédit depuis les premières annonces sera moindre qu'annoncé, mais toujours bel et bien présent. Le rêve, partagé par le plus grand nombre, de posséder une maison avec un jardin risque de sombrer. Car comment des primo-accédants pourront-ils acheter un terrain et faire construire leur maison s'ils ne bénéficient plus de cette aide pour boucler leur budget ?

On annonce également un nouveau zonage du pays en fonction des prix et des loyers. Ainsi les villes les plus riches des zones B2 et C actuelles, peuvent espérer conserver le PTZ à taux plein tel qu'il existe aujourd'hui. Mais, force est de constater que ce n'est pas dans ces villes que les primo-accédants achètent... Voilà un nouveau coup d'épée dans l'eau de la part d'un gouvernement qui cherche, par tous les moyens, à rééquilibrer son choc de l'offre déjà

bien mis à mal. De même, la fin des « APL accession » signe un autre coup de rabot aux finances des ménages les moins aisés, diminuant d'autant leur capacité à accéder à la propriété.

Et si tous ne pourront pas devenir propriétaires, les mesures du gouvernement pourraient également réduire leur possibilité d'être locataires. Le recentrage du Pinel sur les zones dites tendues, va limiter fortement l'investissement locatif, et donc l'offre qui en découle. Est-ce donc cet avenir que le gouvernement souhaite réserver aux Français ? Trop pauvres pour acheter leur bien, dans des zones où il y a une offre locative insuffisante... avec pour effet une hausse des loyers, devenus inaccessibles du fait de la baisse des « APL location » en cours.

On le voit, certaines régions sont sacrifiées sans que l'on soit sûr que cela serve à en sauver d'autres. Dans ces conditions traumatisantes pour l'offre, certains tablent davantage sur une chute des constructions de 50 à 60 000 logements par an. On s'éloigne de la demande qui, elle, reste de 450 000. Sans parler du découragement qui risque de poindre chez les Français. La conséquence de ces mesures est une baisse des recettes, entre autres fiscales, et une perte d'emplois conséquente dans les métiers directs et indirects de l'immobilier...
Monsieur le Président, pour un vrai choc de l'offre, il va falloir revoir votre copie.

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

APIC - 01 69 51 59 52

Philippe Taboret - Président

99, rue P. Brossolette - 91700 Ste Geneviève des Bois

Mob : 06 62 07 17 79 - p.taboret@cafpi.fr

L'APIC en bref

Créée en 2010, l'APIC (Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits) a été fondée par les leaders historiques du courtage en crédits en France, CAFPI, Meilleurtaux.com, Empruntis.com et AB Courtage.

L'APIC réunit aujourd'hui toute la diversité des métiers d'IOBSP, grandes et petites enseignes, dans les domaines du crédit immobilier, du prêt à la consommation, du regroupement de crédit, du financement professionnel et de l'assurance emprunteur. Elle représente, au travers de ses adhérents qu'elle accompagne dans la compréhension et l'application des nouvelles contraintes professionnelles, plus de 60 % du courtage en crédits en France.

Après avoir participé à la rédaction de la loi du 22 octobre 2010 réglementant le statut d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement (IOBSP), l'APIC est devenu l'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et des autorités européennes et œuvre à garantir l'équilibre et la sécurité entre la relation commerciale avec les clients et leur protection en tant que consommateur.

Les conditions d'accès de la profession, réglementées en France depuis 2013, et en cours d'harmonisation au sein de l'Union Européenne, ont permis d'inscrire définitivement les métiers représentés par l'APIC dans le circuit de la distribution bancaire et de faire de ses acteurs les nouveaux « tiers de confiance » des emprunteurs.