mai 2014

point de vue

Plan d'économie : l'incohérence du secteur du logement

Par Philippe Taboret, Président de l'APIC

Le Premier Ministre, dont le plan d'économie a reçu un accueil frais de la part de la majorité même, a tranché : le budget du logement ne sera pas sollicité. Pour autant, les aides personnelles au logement ne seront pas revalorisées selon l'évolution du coût de la vie, comme c'était la règle naguère. L'économie à attendre de cette décision est de 177 millions d'euros. Que penser de ces deux choix stratégiques?

En première approche, surtout si l'on est un acteur de la politique du logement, on pourrait être tenté de trouver cette ligne heureuse et de crier victoire : voilà que le poste budgétaire lié aux dépenses en faveur du logement échappe aux coupes sombres qui conduiront à une économie de 50 milliards d'euros sur l'exercice à venir. Seulement voilà, derrière cette stratégie qui risque d'endormir les lobbies, se cachent trois erreurs.

La première est une erreur citoyenne : est-il normal qu'un ministère et un secteur d'activités ne contribuent pas comme les autres à l'effort national ? Cela va apporter de l'eau au moulin de ceux -il s'en trouve beaucoup à Bercy- qui considèrent l'immobilier incapable de bien fonctionner sans soutien massif de l'Etat. Considérons cette erreur-là comme philosophique, mais je crains qu'elle n'expose à l'avenir encore plus le secteur du logement aux réductions budgétaires, et celles-là pourraient bien être drastiques et violentes.

La deuxième erreur est corollaire de la précédente : notre secteur ne fonctionne pas si bien puisqu'il sanctuarise, sans aucune remise en question de fond, la stratégie budgétaire qui a cours depuis des décennies. Soyons sérieux. Le budget du logement, si l'on y intègre les aides des collectivités locales, s'établit à près de 42 milliards d'euros. Surtout, il augmente tendanciellement depuis vingt ans. Or, peut-on dire qu'il joue son double rôle de resolvabilisateur des ménages et d'amortisseur contracyclique de l'industrie immobilière ? La réponse est malheureusement négative sur les deux tableaux. Les familles des classes intermédiaires, comme les plus fragiles, voient leur taux d'effort, en location et en accession, augmenter sans cesse. Quant aux entreprises, faut-il ajouter quelque chose quand on constate que les autorisations de construire, les mises en chantier et les logements livrés n'ont jamais été aussi asthéniques ? Le pays est en train de plonger en dessous de la barre fatidique des 300 000 unités par an, performance que nous jugions collectivement insuffisante...il y a vingt ans.

En clair, le postulat qu'il ne fallait pas toucher au budget du logement est inacceptable. Le budget du logement est à mettre à plat avec courage et lucidité, deux vertus qui semblent faire défaut depuis longtemps à nos gouvernants. On sait aussi, parce que toutes les parties prenantes le disent à l'envi désormais, que des mesures non budgétaires seraient plus salutaires que toutes les dépenses : la simplification normative et la mise à disposition d'un foncier abordable par l'Etat et les collectivités. Ces deux chantiers sont en panne, et pour les relancer, on se contente d'en parler depuis un an. Le ministère du Logement n'a jamais autant été celui de la parole. Encore, s'il s'agissait de la parole donnée et tenue...

Enfin, le gel de la revalorisation des aides est une bien mauvaise idée : sait-on bien qui est concerné ? La raison consisterait à identifier les publics prioritaires et pour ces ménages-là à accroître l'aide de la collectivité, tandis qu'on la supprimerait à ceux pour qui elle n'est pas ou plus nécessaire. La finesse géographique de l'appréciation des situations est aussi une condition pour que le système regagne en équité et en efficacité, alors que le regard est aujourd'hui inspiré par la presbytie de l'Etat.

Contact Presse

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

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

La dernière question qui se pose, mais que le gouvernement passe sous silence, consiste à savoir si les aides personnelles doivent continuer à aller massivement au locatif, ou s'il faut les rediriger vers l'accession à la propriété. Plusieurs observations à cet égard. Tout d'abord, l'encadrement des loyers d'habitation va avoir pour effet incontestable de restaurer le pouvoir d'achat des locataires... Ne serait-il pas logique d'alléger les aides directes dans ce contexte baissier ? En outre, on sait depuis longtemps que les aides au locatif ont souvent l'effet pervers, sur les marchés tendus, d'empêcher justement les corrections, sinon de favoriser les hausses. En clair, l'aide publique va au producteur de service logement, pas à l'utilisateur.

Dans le même temps, contre les prédictions des économistes, le prix des logements à la vente s'est peu tempéré et les évolutions des deux dernières années ont trop peu resolvabilisé les accédants. Dans ces conditions, le marché, qui a perdu un tiers de son souffle, a besoin du soutien circonstanciel d'une aide puissante à l'acquisition. L'extension à nouveau du prêt à taux zéro au logement ancien est désormais souhaitable. Bien sûr, l'éco-conditionnalité, exigence normale pour parvenir à un parc neuf et existant répondant aux normes de développement durable, devrait aussi inspirer les critères d'éligibilité au PTZ élargi, tout en étant réaliste : l'intérêt de l'ancien pour les ménages, notamment primo-accédants, tient à un coût moindre de l'ordre de 30 à 40% par rapport au neuf, et il ne faut pas que les travaux d'amélioration des performances énergétiques érodent excessivement cet avantage financier.

On le constate, la victoire que Madame Pinel revendique dans le contexte ambiant d'austérité est une victoire à la Pyrrhus. Elle est optique... De la poudre aux yeux pour le dire de façon moins élégante. Ce ne serait pas grave si, à la clé de ces mauvais choix, il n'y avait la déroute d'un secteur qui s'enfonce dans la dépression. Les licenciements dans la filière du logement, l'aggravation du mal-logement, le pessimisme des Français quant à leur destin pour le logement et à celui de leurs enfants en sont les symptômes les plus terribles. Il est urgent que le gouvernement le réalise et administre un traitement à la mesure de la situation.

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. Elle 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 a pour mission de devenir l'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et des autorités européennes et de sécuriser l'environnement juridique de la profession d'intermédiaire en crédits. 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 accompagne les IOBSP dans la compréhension et l'application des nouvelles contraintes professionnelles depuis leur entrée en vigueur en janvier 2013.

Par l'intermédiaire de ses adhérents, l'APIC représente à ce jour plus de 60 % du courtage en crédits en France.

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 56 88 52 10
Philippe Taboret – Président et Porte-Parole
99, rue P. Brossolette – 91700 Ste Geneviève des Bois
Mob : 06 62 07 17 79 – p.taboret@cafpi.fr