

## Actualités du Gouvernement

### I. Point sur la réforme des aides à l'accession

**Le 31 décembre 2010 a marqué la fin de certaines aides à l'accession et l'apparition de nouvelles.**

*Pour rappel, Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat au Logement, avait lancé la réforme des aides à l'accession le 11 juin 2010, au lendemain des rencontres parlementaires sur le logement<sup>1</sup>. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le dispositif des aides à l'accession se présente désormais comme suit :*

#### 1. Le PTZ+

Le vendredi 31 décembre 2010, a été publié le décret n°2010-1728 instaurant la création du Prêt à Taux Zéro + (PTZ+). Le PTZ+ doit permettre, dans les régions en pénurie de logements, de proposer aux primo-accédants des montants de prêts supérieurs aux montants actuels. Le coût budgétaire du PTZ+ pour l'Etat pour 2011 est estimé à 1,95 milliard d'euros soit un coût brut de 2,6 milliards d'euros annuel. Le montant du prêt et des plafonds diffèrent selon la localisation du logement, sa performance énergétique, le statut et la composition de la famille.

Le 17 janvier 2011, le Premier Ministre, François FILLON, accompagné de Nathalie KOCIUSKO MORIZET, Ministre de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, ainsi que de Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat au Logement, a lancé le PTZ+, à l'occasion d'un déplacement à Gagny et Rosny-sous-bois. Le Premier Ministre a déclaré à cette occasion que, selon les estimations du Gouvernement, le PTZ+ devrait bénéficier à 380 000 ménages par an et prévoit ainsi une augmentation de 4% soit 15 000 primo-accédants supplémentaires par an. Il a également saisi cette occasion pour rappeler l'objectif du Gouvernement de 70 000 logements neufs en France, pour la période 2008-2012, dont 6 100 en Ile de France. Il a enfin mentionné la réforme du droit de l'urbanisme dont notamment la lutte contre la spéculation qui passera par une transparence des prix du marché. Pour ce faire, des données collectées auprès des notaires viendront perfectionner la statistique publique. Ainsi, le Conseil national de l'information statistique (Cnis)<sup>2</sup> sera chargé d'analyser les statistiques privées pour fournir une information réelle sur l'évolution des prix.

#### 2. L'affichage énergétique (DPE)

Le décret n°2010-1662 du 28 décembre 2010, relatif à la mention du classement énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières, dispose que toutes les annonces immobilières doivent, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, obligatoirement mentionner le classement énergétique des logements mis en vente et en location. Ces biens immobiliers doivent donc désormais faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE). Cette mesure concerne les agences immobilières, les constructeurs, les promoteurs, les propriétaires bailleurs et les professionnels habilités à exercer à titre complémentaire des activités d'entremise et de gestion immobilière.

Le décret ne mentionne toutefois aucune sanction spécifique en cas de non-respect de cette obligation. Interrogé à ce sujet, Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat au Logement, a déclaré que : « une annonce présentant des informations incomplètes ne sera pas considérée comme fiable par des candidats à l'acquisition ou à la location ». Toutefois, selon certains experts, l'absence de mention du DPE pourra entraîner, dans certains cas, des poursuites au civil sur le fondement du dol<sup>3</sup>, l'absence d'affichage de la performance énergétique pouvant être considérée comme la dissimulation d'un fait, qui, s'il avait été connu, aurait conduit l'acquéreur ou le locataire à ne pas

<sup>1</sup> Cf. note de monitoring juillet

<sup>2</sup> Le Conseil national de l'information statistique assure la concertation entre les producteurs et les utilisateurs de statistiques, coordonne les travaux et enquêtes statistiques des services publics, établit un programme à moyen terme et, dans ce cadre, un programme annuel comprenant l'ensemble des enquêtes publiques.

<sup>3</sup> Article 1116 du code civil

contracter ou à un prix moindre. La reconnaissance d'un dol peut entraîner une nullité du bail ou de la vente.

Il peut également faire l'objet de poursuites au pénal sur le grief de publicité de nature à induire en erreur<sup>4</sup> pouvant être sanctionnée de deux ans de prisons et de 375 000 euros d'amende.

### 3. Modalités de la loi Scellier 2011

Le décret n°2010-1601 du 20 décembre 2010, relatif aux plafonds de loyer et de ressource des locataires applicables à certains dispositifs d'aides à l'investissement locatif, a pour objectif de rétablir des plafonds de loyer pour le dispositif « Scellier » en prenant mieux en compte la réalité des marchés locatifs privés. Il distingue notamment une nouvelle zone dénommée A bis, constituée des communes dont le marché immobilier est le plus tendu. La liste de ces communes est définie par l'arrêté du 22 décembre 2010 pris pour l'application de l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes en zone A bis<sup>5</sup>.

### 4. Plan Epargne Logement

Le 25 janvier 2011, Christine LAGARDE, Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, s'est félicitée de la publication de l'arrêté du 20 janvier 2011<sup>6</sup>. Cet arrêté rend la rémunération du PEL plus attractive au regard du consommateur. En effet, il a été constaté depuis 2005 une perte progressive des encours du PEL, qui s'élevaient à 220 milliards d'euros à cette époque contre 180 milliards en 2010. C'est à ces conditions que le Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, a décidé de renforcer l'attractivité du PEL grâce à une rémunération plus attractive, une fiscalité plus lisible pour les consommateurs et la prise en compte des impacts environnementaux.

- La garantie d'une rémunération plus attractive pour le PEL

Alors que le PEL était jusqu'à présent rémunéré par un taux fixe de 2,5%, fixé par arrêté et ce depuis 2003, l'arrêté du 20 janvier vient indexer le taux du PEL sur la situation économique et fixer un plancher de 2,5%. Ainsi, si cette formule avait été appliquée depuis 10 ans, le taux du PEL aurait été supérieur chaque année, en moyenne, de 0,4 points par rapport à ce qu'il a été.

- Un PEL plus lisible

La loi de finances rectificative pour 2010, du 29 décembre 2010, prévoit que désormais les prélèvements sociaux seront prélevés progressivement chaque année et non plus en bloc au 10<sup>ème</sup> anniversaire du PEL ou à sa clôture.

- Un PEL qui privilégie l'acquisition de logements économes au plan environnemental

Sur la même orientation que le PTZ+, « verdi », la prime d'Etat versée aux épargnants, qui souscrivent un crédit immobilier en sortie de PEL, variera en fonction de l'impact environnemental du logement. Elle se chiffrera à :

- 1 525 euros pour les logements verts ;
- 1 000 euros pour les autres.

Il est important de noter que cette prime sera versée sous condition de réaliser un prêt d'au moins 5 000 euros.

Cette réforme s'appliquera pour les PEL ouverts à compter du 1<sup>er</sup> mars 2011.

<sup>4</sup> Article L213-1 du code de la consommation

<sup>5</sup> **75 Paris** : Paris/ **78 Yvelines** : Le Chesnay, Croissy-sur-Seine, Maisons-Laffitte, Le Pecq, Rocquencourt, Saint-Germain-en-Laye, Versailles, Le Vésinet, Viroflay / **92 Hauts-de-Seine** : Antony, Asnières-sur-Seine, Bagneux, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Chaville, Clamart, Clichy, Colombes, Courbevoie, Fontenay-aux-Roses, Garches, La Garenne-Colombes, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Marnes-la-Coquette, Meudon, Montrouge, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Le Plessis-Robinson, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves, Vaucresson, Ville-d'Avray / **93 Seine-Saint-Denis** : Aubervilliers, Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Saint-Denis, Saint-Ouen / **94 Val-de-Marne** : Arcueil, Bry-sur-Marne, Cachan, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Kremlin-Bicêtre, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villejuif, Vincennes

<sup>6</sup> modifiant le règlement n°86-13 du 14 mai 1986 modifié du Comité de la réglementation bancaire et financière relatif à la rémunération des fonds reçus par les établissements de crédit

## 5. Disparition du Pass'foncier

N'ayant pas atteint ses objectifs de 3 000 dossiers pour les années 2009 et 2010, le Gouvernement a décidé de ne pas reconduire le Pass' Foncier au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

## II. Réforme de la fiscalité du patrimoine

**Le 17 janvier 2010, le Député Jérôme CHARTIER (UMP, Val d'Oise), Secrétaire National de la fiscalité à l'UMP, a remis à Jean-François COPE, Secrétaire Général de l'UMP, son rapport « réflexions pour une convergence fiscale franco-allemande ». Ce rapport servira de base à la réflexion des membres du groupe parlementaire chargé de travailler sur cette réforme.**

*Pour rappel, la réforme de la fiscalité du patrimoine avait été annoncée le 12 octobre dernier par le Président de la République, Nicolas SARKOZY, à l'occasion d'une réunion consacrée au budget<sup>7</sup>. L'objectif de cette réforme est de voir disparaître le bouclier fiscal et de supprimer l'ISF.*

*Ainsi, le 6 décembre 2010, le premier Ministre, François FILLON, a réuni à Matignon une vingtaine de parlementaires de la majorité afin de lancer le débat sur la fiscalité du patrimoine.*

*Ces parlementaires ont constitué un groupe de travail, piloté par François BAROIN, Ministre du Budget, des Comptes publics et de la Réforme de l'Etat. Afin d'élaborer la réforme, les députés de la Commission des finances de l'Assemblée Nationale de gauche et de droite ont ainsi créé des groupes partisans. Le 26 janvier 2011, ils ont débuté des auditions, sur 3 semaines, d'experts, économistes, fiscalistes et internationaux, parmi les lesquels figurent notamment :*

- Thomas PIKETTY<sup>8</sup>, Camille LANDAIS<sup>9</sup>, François BOURGUIGNON<sup>10</sup>, David THESMAR<sup>11</sup> pour les économistes ;
- Michel AUJEAN<sup>12</sup> pour les fiscalistes ;
- Bert BRYS<sup>13</sup> en tant qu'expert international.

*Le but de ces auditions est d'aboutir à une solution permettant de compenser l'ISF, un impôt qui s'élève à 4 milliards d'euros annuel.*

*Parallèlement, la Cour des Comptes et son homologue Allemand, la Bundesrechnungshof, finaliseront un rapport sur la convergence fiscale entre la France et l'Allemagne demandé en août par le Président de la République, Nicolas SARKOZY. Ce rapport unique traitera de la taxation des ménages et des entreprises.*

Parallèlement à ces différentes démarches, Jérôme CHARTIER a remis un rapport dans lequel il préconise notamment :

### 1. Une réduction de l'ISF

Le Député du val d'Oise ne souhaite pas supprimer totalement l'ISF mais le maintenir pour les plus fortunés, c'est-à-dire ceux déclarant plus de 4,04 millions d'euros de patrimoine. Il propose toutefois d'en réduire le taux à 0,5%, contre une tranche actuelle s'étalant de 1,3% à 1,8%. Il propose également de retirer la résidence principale et les pactes d'actionnaires de l'assiette de cet impôt.

### 2. La taxation des propriétaires et des entreprises

Jérôme CHARTIER rejette l'idée d'un possible relèvement de l'impôt sur le revenu pour compenser la réduction de l'ISF, solution à laquelle il préfère les quatre alternatives suivantes :

- Un plafonnement de la déduction des charges (intérêts d'emprunt) des entreprises, de l'impôt sur les sociétés, à hauteur de 30% de l'excédent d'exploitation. Cette mesure rapporterait 900 millions d'euros à l'Etat ;

<sup>7</sup> Cf. note de monitoring octobre 2010

<sup>8</sup> Economiste français, ancien élève de l'école Normale Sup et diplômé de la London School of Economics, il est un spécialiste de l'étude des inégalités économiques. Il est actuellement professeur de l'Ecole d'économie de Paris et Directeur d'études pour l'Ecole des Etudes de Haute Science Sociale (EHESS)

<sup>9</sup> Economiste à l'Université de Berkeley aux Etats Unis

<sup>10</sup> Economiste, Directeur de l'école d'économie de Paris et Directeur d'Etudes à l'Ecole des Etudes de Haute Science Sociale

<sup>11</sup> Economiste, Administrateur de l'INSEE, professeur associé au sein du département finances et économie d'HEC Paris, il enseigne également à l'Ecole d'Economie de Paris et à l'ENSAE

<sup>12</sup> Ancien Directeur des analyses et politiques fiscales à la Commission Européenne

<sup>13</sup> Economiste en politique fiscale, spécialiste des Pays Bas

- Un relèvement de la taxe foncière des résidences secondaires pour la part excédant 500 000 euros, qui constituerait un gain de 300 millions d'euros ;
- Une taxation des plus-values sur la résidence principale, lorsque la valeur de cette dernière est supérieure à 1,2 millions d'euros. A ce titre, François BAROIN a exprimé, à de multiples reprises ses réserves concernant cette mesure, laquelle, selon lui, constituerait un frein à la mobilité géographique. Jérôme CHARTIER, a toutefois, reçu le soutien de Nathalie KOCIUSKO MORIZET, Ministre de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, cette dernière ayant également exprimé son souhait de voir l'écologie prise en compte dans la réforme fiscale du patrimoine. Enfin la Fédération Nationale des Agents Immobiliers (FNAIM) a publié, le 21 janvier 2011, un communiqué affirmant qu'elle « ne peut adhérer à la proposition de Jérôme CHARTIER, visant à taxer les plus-values réalisées à l'occasion de la vente de la résidence principale », une mesure selon elle incohérente avec la politique Gouvernementale visant à favoriser l'accession à la propriété. René PALLINCOURT, Président de la FNAIM, a ainsi dénoncé la réforme d'une fiscalité du patrimoine qui pourrait mettre en péril le marché de l'ancien encore fragile et a demandé à Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat au Logement, la création d'une nouvelle disposition fiscale favorisant les investisseurs achetant des logements dans l'ancien pour les louer. Benoist APPARU a catégoriquement rejeté cette proposition estimant déraisonnable le fait d'imposer à l'Etat de nouvelles dépenses fiscales.
- La création d'une obligation pour les entreprises étrangères, d'acquitter des droits de mutations lorsqu'elles vendent un bien situé en France.

Les premières pistes du groupe de travail sur la réforme de la fiscalité du patrimoine devraient être présentées à la fin du mois de février 2011. La réforme devrait, quant à elle, être dévoilée mi-mai 2011 par François BAROIN.

### III. Loi portant réforme du crédit à la consommation

**Le 2 décembre 2010, Christine LAGARDE, Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, s'est félicitée de la publication de deux décrets et d'un arrêté d'application de la loi portant réforme du crédit à la consommation du 1<sup>er</sup> juillet 2010.**

Le premier décret<sup>14</sup> donne obligation aux vendeurs en magasin de proposer aux consommateurs le choix entre un crédit amortissable et un crédit renouvelable pour les crédits d'un montant supérieur à 1 000 euros. Cette mesure sera également applicable aux crédits octroyés au moyen d'une technique de communication à distance.

Le second décret vient renforcer les sécurités à l'entrée dans le crédit. Il oblige prêteur et emprunteur à remplir une fiche de dialogue préalable, comprenant des informations relatives à l'endettement et aux revenus du consommateur afin de permettre au prêteur d'apprécier la solvabilité de l'emprunteur. Si le montant du crédit est supérieur à 3 000 euros, un second décret<sup>15</sup> vient publier la liste des justificatifs que les prêteurs auront obligation d'exiger.

Enfin, un arrêté du 30 novembre 2010 plafonne à 80 euros le montant des cadeaux pouvant être offerts lors de la souscription d'un crédit à la consommation.

Ces mesures entreront en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011.

<sup>14</sup> Décret n°2010-1462 du 30 novembre 2010

<sup>15</sup> Décret n°2010-1461 du 30 novembre 2010

### IV. Première décision du Comité de préfiguration du futur fichier positif

**Le 17 janvier, le Comité chargé de préfigurer la création d'un registre national des crédits aux particuliers a pris sa première décision concernant le contenu du futur fichier positif.**

*Pour rappel le Comité chargé de préfigurer la création d'un registre national des crédits aux particuliers, a été instauré par le décret n°2010-827 du 20 juillet 2010, à la demande de Christine LAGARDE, Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie. Ce comité a été institué peu après la publication, le 1<sup>er</sup> juillet 2010, de la loi portant réforme du crédit à la consommation. Ce comité a pour mission d'élaborer un rapport conformément aux dispositions de l'article 49 de la loi portant réforme du crédit à la consommation : « La création d'un registre national des crédits aux particuliers, placé sous la responsabilité de la Banque de France, fait l'objet d'un rapport, remis au Gouvernement et au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, élaboré par un comité dont la composition est fixée par décret ». Ce comité est présidé par Emmanuel CONSTANS, Inspecteur Général des Finances et Président du Comité Consultatif du Secteur Financier, et composé entre autres de la Député Arlette GROSSKOST (UMP, Haut Rhin), du Sénateur Philippe DOMINATI (UMP, Ile de France), de Sébastien BOITREAUD, Sous-directeur chargé des banques et des financements d'intérêt général à la Direction Générale du Trésor, et de Pierre BOCQUET, directeur du département banque de détail et banque à distance de la Fédération Bancaire Française (FBF)<sup>16</sup>.*

Ainsi, le Comité a décidé que le futur registre national ne recensera que les crédits bancaires excluant de fait les factures de téléphone, dont le non-paiement constitue pourtant un signe avancé de dette. Le comité doit encore préciser ce que sont les dettes bancaires, les prêteurs ne voulant pas y voir apparaître les découverts qui sont également le signe d'un budget mal maîtrisé. Enfin, il débat actuellement du fichage des emprunteurs destiné à leur garantir l'absence d'erreurs d'homonymie pouvant avoir de graves conséquences. Les banques souhaiteraient ainsi que soit utilisé le numéro de sécurité sociale afin de parer à toute erreur de cette nature.

Le Comité rendra son rapport au début du mois de juillet 2011.

## Brèves d'actualité

### V. Hausse des tarifs de l'assurance habitation .....

**Le 22 janvier 2011, la Direction Générale du Trésor et la Direction Générale de la Concurrence de la Consommation et de la Répression des Fraudes, ont remis à Christine LAGARDE, Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, un rapport sur l'évolution des cotisations d'assurance automobile et habitation.**

Ce rapport a été rédigé à la demande de Christine LAGARDE, suite à l'annonce faite, fin 2010, par plusieurs entreprises d'assurances de l'augmentation de leurs tarifs d'assurance automobile et habitation.

Il fait entre autres état de :

- L'évolution des tarifs des assurances multirisque habitation sur la dernière décennie, qui suivent une progression régulière toutefois deux fois plus rapide que l'indice global des prix ;
- L'analyse de la charge des sinistres dont la répartition des charges pour les contrats multirisques habitation a connu une évolution majeure en 2009 et 2010. Cette évolution est due aux événements climatiques importants (tempêtes, orages de grêle) qui ont conduit à une fréquence et à un coût des sinistres très élevé, entraînant ainsi une hausse de la charge liée à la tempête, à la grêle et à la neige de près de 225% entre 2008 et 2010.

Suite à la lecture de ce rapport, Christine LAGARDE a conclu que la perspective de cette hausse tarifaire était le moment pour le consommateur de remettre en concurrence son assureur avec

<sup>16</sup> Arrêté du 17 août 2010 portant nomination au comité chargé de préfigurer la création d'un registre national des crédits aux particuliers joint au présent document.

d'autres entreprises. Elle a, par la même occasion, demandé au Comité Consultatif du Secteur Financier de dresser un bilan du respect, par l'assureur, de l'obligation légale qui lui est faite de rappeler à l'assuré, à chaque avis d'échéance, la date jusqu'à laquelle il est libre de résilier son contrat. Ce rapport lui sera remis à la fin du mois de février.

\* \* \*