

Actualités du Gouvernement

I. Le PTZ plus aménagé

Présenté le 14 septembre 2010 dans le cadre des réformes de l'aide à l'accession à la propriété par le Président de la République Nicolas SARKOZY, en présence de Jean Louis BORLOO, Ministre d'Etat, Ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et de Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat au logement, le Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+) va être aménagé.

Pour rappel : Le Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+) est un nouveau Prêt à Taux Zéro (PTZ) issu de la fusion de l'ancien PTZ, du Pass-Foncier¹ et du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt². Il s'agit d'un investissement en faveur de l'accession à la propriété qui cible majoritairement les classes moyennes. Réservé aux primo accédants, il est démultiplié et plus attractif dans le neuf et dans les zones tendues (A et B1) et ciblé sur l'ancien dans les zones détendues (B2 et C) afin de revitaliser les « centres-bourgs ». Créé pour être en totale cohérence avec le Grenelle de l'Environnement, il est conçu pour encourager l'acquisition de bâtiments à basse consommation d'énergie (BBC) et pour inciter à l'amélioration des performances énergétiques des logements anciens. Il constitue un investissement sans précédent de 2,6 milliards d'euros de la part de l'Etat en faveur de l'accession à la propriété. Le Gouvernement projette 380 000 bénéficiaires pour le PTZ+ contre 200 000 à 250 000 pour la formule actuelle du PTZ.

Un mois après son lancement, le Gouvernement s'apprête à le corriger. En effet, les simulations réalisées révèlent que les coûts des remboursements mensuels ne permettent pas aux familles aux revenus moyens ou modestes d'acheter, alors qu'elles sont sensées en être les premières bénéficiaires. Ce nouveau dispositif générerait des mensualités d'emprunt qui dépassent le tiers des revenus, c'est-à-dire un seuil au dessus duquel les banques ne prêtent pas. Ainsi, par exemple, une famille composée de deux enfants et deux parents gagnant entre 2 et 3 fois le smic ne pourrait acheter un logement dans une métropole régionale que si les prix du m² est inférieur à 3 000 euros (en moyenne : Lyon 3 063 euros le m² au 1^{er} septembre 2010, Marseille 2 673 euros le m², Bordeaux 2 903, Montpellier 2 860 euros). A Paris, où le prix du m² se chiffrait à 7 031 euros en septembre 2010 la situation est pire. Selon Henry BUZY-CAZAUX, Président de l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières³, le nouveau PTZ+ risque de faire flamber les prix dans les grandes villes. Il profiterait inégalement aux acheteurs, les grands bénéficiaires de ce dispositif seront en effet les parisiens. De plus, ce nouveau PTZ+ risque d'entretenir la hausse des prix sur des marchés structurellement spéculatifs et de produire des résultats inverses de ceux souhaités.

Enfin, le PTZ+ s'est montré un mécanisme complexe, son calcul nécessite de recourir à un logiciel ou à faire appel à un conseiller. Ce manque de lisibilité pourrait ainsi freiner les premières personnes auxquelles ce prêt est destiné.

Le Gouvernement ne s'étant pas encore officiellement exprimé sur le sujet, l'on ignore encore quand et comment le PTZ+ sera aménagé. Il semble toutefois raisonnable de penser que la modification du PTZ+ interviendra à l'occasion de la discussion de la seconde partie du projet de loi de finances qui devrait débiter à compter du 2 novembre prochain.

¹ Les dispositifs PTZ et Pass-Foncier expireront au 31 décembre prochain

² Le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt sera officiellement supprimé à compter du 1^{er} janvier 2011. Toutefois, les ménages ayant acheté un logement avant le 31 décembre pourront toujours bénéficier de la déductibilité des intérêts d'emprunts (40% la première année et 20% les quatre années suivantes). A ces conditions, certains acquéreurs pourront bénéficier de la déductibilité des intérêts d'emprunt jusqu'en 2015, voire 2017 pour les bâtiments basse consommation

³ Fondée en 1972 à l'initiative de professionnels de l'immobilier, l'ESP propose un enseignement supérieur préparant à l'ensemble des métiers du secteur immobilier

II. Projet de loi de finances 2011 et secteur immobilier

Le projet loi de finances pour 2011 a été déposé le 29 septembre 2010 devant l'Assemblée Nationale. Les discussions en séance publique ont commencé le 18 octobre. Ancré dans la rigueur il affectera l'immobilier au même titre que la plupart des secteurs.

Le projet de loi de finances pour 2010, vient tout d'abord introduire par un article 56, la création d'un prêt à taux zéro renforcé⁴ parmi les aides à la primo accession de la résidence principale.

Il s'agit là d'un des rares ajouts puisqu'il se cantonne par la suite à limiter le dispositif Scellier et à raboter le dispositif des économies d'énergie.

1. Le dispositif Scellier

L'article 58 du projet de loi de finances pour 2011 prévoit, dans le cadre du dispositif Scellier, de faire passer le taux de réduction sur le prix du logement de 25% à 10%⁵. Au même titre que les autres niches fiscales qui devraient subir un rabot de 10%, le projet de loi de finances prévoit de réduire les avantages de fiscaux apporté par le Scellier de 25 à 13,5 % pour les logements traditionnels.

Cependant, concernant les logements répondant à la norme BBC⁶, la réduction d'impôts augmente et passe de 13,5% à 22,5%.

2. Les économies d'énergie

Les crédits d'impôt en faveur des travaux destinés à diminuer la consommation d'énergie seront eux aussi rabotés conformément à l'article 13 du projet de loi de finances. Ainsi le crédit d'impôts portant sur l'achat de matériaux d'isolation thermique ou d'appareils de régulation de chauffage passera de 25% actuellement à 22% en 2011, le crédit d'impôt sur l'achat d'un équipement de production d'énergie utilisant l'énergie renouvelable témoignera d'une baisse de 5% passant de 50% à 45%, enfin sur les équipements photovoltaïques il sera réduit de moitié, passant de 50% à 25%.

La discussion du projet de loi de finances en séance publique a débuté le 18 octobre dernier devant l'Assemblée Nationale et devrait s'achever le 25 du même mois pour la 1^{ère} partie seulement puis s'étaler jusqu'au 17 novembre pour la seconde partie.

III. Publication d'un guide des aides au logement

Début septembre 2010, le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, a mis en ligne un guide des aides financières au logement.

Ce guide des aides financières au logement s'articule autour de 4 parties qui se décomposent comme suit :

1. Le locatif social

Cette première partie fait notamment état :

- Du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), il finance, au même titre que le PLUS, l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif et se destine uniquement aux organismes HLM ;
- Du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), le dispositif actuellement le plus mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale ;
- Du Prêt Locatif Social (PLS) rémunère des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu. La destination de ces logements est encadrée par convention ;
- De la Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale (PALULOS) qui concerne les travaux d'amélioration dans les immeubles appartenant

⁴ Cf article 1 de la présente note

⁵ Dans la limite d'un plafond fixé à 300 000 euros.

⁶ Bâtiment Basse Consommation

à des bailleurs sociaux ou gérés par eux notamment dans le cadre de travaux de mise aux normes d'habitabilité, d'économies d'énergies, des charges ;

- Du Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) qui finance l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif situés en priorité dans les zones où le marché immobilier est particulièrement tendu (zones A et B).

2. L'accession

Le document mentionne les anciens dispositifs d'aide à l'accession qui s'éteindront au 31 décembre mais ne présente pas le PTZ+.

3. Le financement de la performance énergétique

Le document répertorie les principaux modes de financement de la performance énergétique :

- Les avantages liés à l'obtention d'un label « BBC 2005 ». Il s'agit d'un label spécifique dont la réalisation permet de bénéficier d'avantages tels qu'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- L'éco-prêt taux zéro, mesure du Grenelle de l'environnement adoptée dans le cadre de la loi de finances pour 2009 qui consiste en un prêt sans intérêts accessible sans conditions de ressources pour financer un ensemble cohérent de travaux d'amélioration de la performance énergétique ;
- Le crédit d'impôt développement durable qui permet de déduire de l'impôt sur le revenu entre 25% et 50% des dépenses réalisées pour certains travaux d'amélioration de la performance énergétique⁷.

4. L'investissement locatif

Enfin le document revient sur les dispositifs Scellier actuel⁸ et Borloo ancien.

Ce guide des aides financières se destine prioritairement aux consommateurs et constitue une source d'information complète qui nécessite cependant une mise à jour notamment concernant les dispositifs d'accession à la propriété.

IV. Bilan des banques

Le 15 octobre 2010, Christine LAGARDE, Ministre de l'Economie de l'Industrie et de l'Emploi, a réuni à Bercy les représentants des entreprises, des assurances et des dirigeants des 5 principaux réseaux bancaires afin de faire un point sur la situation du crédit en France et d'échanger sur l'avenir de la médiation du crédit.

En présence de Christian NOYER, Gouverneur de la Banque de France, de Gérard RAMEIX, Médiateur du Crédit et de François DROUIN, Président d'OSEO un point de situation sur le crédit à l'économie a été présenté par le Ministère.

Ainsi, il a été constaté que le Gouvernement était intervenu en mettant en place un dispositif de crise pour soutenir le crédit aux ménages et aux entreprises en accordant 77 milliards d'euros de prêts en liquidité à 12 banques via la Société de financement de l'économie française SEFEF⁹ et 17,75 milliards d'euros de prêts en quasi capita¹⁰. Ce dispositif aurait rapporté 2,4 milliards d'euros à l'Etat.

Grâce à cette intervention de l'Etat, le crédit à l'économie serait de nouveau dynamique. Par exemple, en ce qui concerne les ménages, il aurait augmenté de 5,4% entre août 2009 et août 2010 alors qu'il n'avait augmenté que de 4% entre décembre 2008 et décembre 2009. De même, le crédit à l'économie pour les entreprises qui avait témoigné d'un solde négatif de -1,2% entre décembre 2008 et décembre 2009 a augmenté de 0,4% entre août 2009 et août 2010.

⁷ Pour 2011, il sera nécessaire de tenir compte des rabots aux crédits d'impôts apportés par la loi de finances, cf art II de la présente note

⁸ Le montant des avantages fiscaux liés au Scellier sera également réduit par la loi de finances pour 2011

⁹ La SFEF a été créée par l'Etat à l'automne 2008 suite à la crise financière. Elle est chargée de refinancer l'économie en octroyant des crédits d'une durée de 1 à 5 ans aux banques dans le but de soutenir les ménages, les entreprises et les collectivités locales.

¹⁰ Série de méthodes de financement que leurs caractéristiques placent entre le crédit à long terme et la participation au capital

Cette réunion a également été l'occasion de constater un rebond du crédit à l'habitat qui se chiffrait à 8,6% en décembre 2008 pour chuter à 3,5% en octobre 2009 et s'élever à nouveau à 6,5% en août 2010.

Enfin, l'ensemble des participants ont fait état des taux de crédit aux ménages historiquement bas, 3,5% en décembre 2005, 5,1% en novembre 2008 et 3,5% en août 2010.

A cette occasion, Christine LAGARDE a assuré qu'elle resterait vigilante et totalement mobilisée sur la situation du crédit aux ménages et aux entreprises.

Actualités du secteur

I. Publication d'une synthèse de l'enquête du Secrétariat Général de l'Autorité de Contrôle Prudential sur le financement de l'habitat en 2009

Le 30 septembre 2010, l'ACP a publié une synthèse de l'enquête de son Secrétariat Général sur le financement de l'habitat en 2009.

Cette enquête du Secrétariat Général de l'ACP a été réalisée en 2010 auprès des 17 principaux établissements de crédit distributeurs de prêts à l'habitat. Elle a établi, pour l'année 2009, les constats suivants :

1. Une forte contraction de la production de nouveaux crédits à l'habitat

La production de nouveaux crédits à l'habitat qui se chiffrait à 126 milliards d'euros en 2008 s'est établie à 109 milliards d'euros en 2009, soit une différence de 17 milliards d'euros. L'enquête révèle de plus que la production de prêts à l'habitat était constituée de 87,45% de prêts à taux fixe pour l'année 2009 contre 9,26% de prêts à taux variable.

2. Une légère progression des prêts à l'habitat

En 2009 les prêts à l'habitat ont représenté 54,3% de la production totale des établissements interrogés contre 53% en 2008.

3. Une revalorisation du prêt à l'habitat

Selon l'enquête, le prêt à l'habitat n'est aujourd'hui plus considéré comme un produit d'appel de la part des établissements interrogés en raison de la reconstitution des marges. En effet, les marges brutes et les marges nettes de frais généraux sont redevenues positives en 2009 soit +1,8% pour les marges brutes et +0,41% pour les marges nettes des frais généraux.

4. De meilleures conditions d'octroi des prêts

La synthèse se conclut sur le constat d'une meilleure maîtrise des conditions d'octroi des prêts à l'habitat par les principaux établissements de crédit, en témoignent :

- La stabilisation du taux d'endettement moyen qui s'est élevé à 31,75% en 2009 contre 31,36% en 2008 et 30,39% en 2007 ;
- La stabilisation de la durée initiale des prêts qui se situe autour de 19 ans depuis 2007 ;
- Une forte baisse du taux d'apport personnel avec un taux moyen de 19,65% en 2009 contre 22,44% en 2008 et 20,09% en 2007.

Pour davantage de précisions, la synthèse de l'enquête se trouve jointe au présent document.

Brèves d'actualité

I. Réforme de la fiscalité du patrimoine

Le 12 octobre 2010, le Président de la République, Nicolas SARKOY, à l'occasion d'une réunion consacrée au budget en présence de 20 Députés UMP, a annoncé une prochaine réforme de la fiscalité du patrimoine.

Ainsi, en raison de la récente volonté de 79 Députés UMP de supprimer l'ISF et le bouclier fiscal, Nicolas SARKOZY a annoncé qu'une réforme de l'ensemble de la fiscalité du patrimoine devrait être initiée en juin 2011 à l'occasion de la loi de finances rectificative pour 2011.

Cette réforme s'inscrira dans le cadre du travail de convergence que la France tente actuellement de mener avec l'Allemagne. Il doit être noté que ni l'ISF, ni le dispositif du bouclier fiscal n'ont cours en Allemagne.

* * *