

De mauvais signaux pour le logement

La régulation contre le marché

Par Philippe Taboret, Président de l'APIC

Lors des vœux qu'elle a présentés à la presse, Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement, a dû se livrer à un exercice bien délicat : justifier de préférer la régulation tous azimuts à la dynamisation du marché, pourtant en pleine asphyxie. Elle a affirmé que le marché, s'agissant du service très particulier qu'est le logement et de ses enjeux pour les familles, ne pouvait être livré à lui-même. Elle a soutenu qu'il fallait le contrôler et le contraindre de peur qu'il ne dérive et n'exclue.

Cette ligne politique est hautement dangereuse. Si le gouvernement l'imposait seulement dans l'ordre civil, pour l'encadrement juridique de l'immobilier, on le regretterait déjà, constatant à quel point il brime l'élan du marché. Le problème est que cette approche fautive contamine jusqu'aux autorités monétaires de notre pays : la Banque de France, en relançant la titrisation des prêts immobiliers, fait aussi le choix de préférer relancer la machine du crédit sans jouer sur la liquidité et en faisant appel à l'épargne des institutionnels. Le souvenir de l'expérience précédente, remontant au début des années 2000 en France, violemment interrompue par la chute de Lehman Brothers et ses répercussions sur le système bancaire, semble déjà effacé.

Or, la solution satisfait toutes les parties en première approche. Les banques peuvent se délester de créances lourdes dans leurs bilans et répondre plus aisément aux exigences prudentielles de Bâle III. Par ailleurs, les grandes signatures institutionnelles, notamment du monde de l'assurance, sont à la recherche de supports de placement attrayants, à la fois rémunérateurs et sûrs, comme les prêts immobiliers aux ménages. Tout le monde semble gagnant : on règle le problème de l'alimentation de la pompe à crédit pour les ménages et on offre des opportunités de diversification patrimoniale aux opérateurs institutionnels.

Plus exactement, on croit le faire. Le mécanisme est à courte vue et il est fragile. Le moindre défaut, le moindre grain de sable, enraye la machine et bloque l'économie. La Banque de France ne peut pas l'ignorer. En outre, pour que la titrisation reste séduisante, il faut que les prêts soient à forte marge : la Banque de France incite les prêteurs à restaurer leurs marges, donc à majorer les taux pratiqués. L'enchérissement des crédits immobiliers au particulier en est la conséquence.

À cette stratégie publique relative au financement de l'immobilier des familles, il est urgent de substituer la relance de l'accession à la propriété, singulièrement de la primo-accession. Financer de nouveau un prêt à taux zéro (PTZ) élargi à l'ancien, qui est la cible privilégiée des jeunes pour leur premier investissement, relève de l'évidence et de l'urgence. On entend à cet égard Madame Duflot, mais aussi des voix d'expert de la banque, souhaiter une nouvelle baisse des prix, pour resolvabiliser la demande. Dans un pays où il manque, selon les sources entre 500 000 et 1 M de logements, disons tout net que cet espoir est vain : le déséquilibre entre l'offre et la demande y oppose une résistance invincible. Disons également que le sentiment d'appauvrissement qui s'ensuivrait chez les quelque 70%* de Français propriétaires d'un bien immobilier porterait un coup fatal à la consommation et à la croissance.

Contact Presse

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

APIC É 01 56 88 52 10
Philippe Taboret É Président et Porte-Parole

En somme, que le marché devienne le cap et l'obsession de nos gouvernants et des autorités bancaires, et que l'envie de réguler, qui est son contraire, cesse d'inspirer la feuille de route. Alors qu'aujourd'hui, Bercy apparaît comme un ministère du Logement bis, cette optique, indispensable à la reprise du marché, semble encore s'éloigner. Les conséquences économiques et sociales d'une telle politique seront désastreuses.

- Ces 70 % représentent : 57 % de propriétaires d'une résidence principale, auxquels s'ajoutent les propriétaires d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif, locataires de leur résidence principale

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 É 01 56 88 52 10
Philippe Taboret É Président et Porte-Parole
99, rue P. Brossolette . 91700 Ste Geneviève des Bois
Mob : 06 62 07 17 79 . p.taboret@cafpi.fr