



« *Conférence de consensus* » sur le logement

Les 5 mesures proposées par les professionnels du crédit

Dans le cadre de la « conférence de consensus » sur le logement, l'Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits (APIC) appelle de ses vœux 5 mesures pour faciliter l'accès à la propriété de tous les ménages.

Répondre aux besoins des Français en matière d'offre de logements et d'accès à la propriété

85% des Français ont recours à un emprunt immobilier pour acquérir un logement et les primo-accédants représentent 55% d'entre eux. Les dispositifs d'aides à l'accès à la propriété et les incitations fiscales ont un impact sur le marché du logement, notamment pour les jeunes et les primo-accédants. L'APIC propose donc d'appliquer les mesures suivantes :

- Rétablir le dispositif APL Accession

L'APL Accession a été supprimé par la loi de Finances 2018. Seuls les acquéreurs d'un habitat ancien, en zone tendue, peuvent encore y prétendre, et ce pour les 2 années à venir seulement. Avec cette suppression, toute une partie de la population va être exclue de l'accès à la propriété.

- Etendre le dispositif PTZ dans l'ancien aux zones tendues pour remettre sur le marché des logements à rénover ou issus de la reconversion de bureaux et locaux professionnels.

Le PTZ est le prêt aidé qui a connu le plus de succès ces dernières années. Leur nombre a doublé en 2 ans passant de 47 192 prêts signés en 2014 à plus de 100 000 en 2016, dont 25% dans l'ancien pour atteindre près de 120 000 en 2017. Au second trimestre 2017, 24% des PTZ étaient réalisés dans l'ancien.

Quand on sait que ce prêt concerne principalement des jeunes (33 ans en moyenne) vivant seuls (26%), en couple (27%) ou ayant un enfant (22%) et qu'il s'agit principalement d'employés ou d'ouvriers (53%), on comprend son importance pour permettre l'accès à la propriété des primo-accédants. Alors que les zones tendues souffrent du manque de logements, le PTZ dans l'ancien avec travaux permet de remettre sur le marché des logements à rénover ou issus de la reconversion de bureaux et locaux professionnels.

- Réduire les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Représentant 8% du prix d'achat d'un bien immobilier, les DMTO en France sont les 2^e plus élevés d'Europe après la Belgique. En 2016, ils représentaient 11 milliards d'euros de recettes pour les collectivités. Leur niveau élevé a deux effets pervers : l'obligation de financer cette somme sur les fonds propres condamne les ménages à souscrire un crédit à la consommation pour les financer. D'autre part, il faut compter (à l'exception des marchés tendus) 6 à 7 ans, pour les neutraliser par le mécanisme de la plus-value et au rythme de l'inflation. Ils sont donc un réel frein à l'accès à la propriété et à la mobilité des acquéreurs.

Si leur suppression est inenvisageable du fait du montant à compenser, 4 solutions pourraient atténuer leurs effets, sans grever le budget des collectivités :

- les réduire de moitié avec une compensation, financée par la rationalisation du budget du logement,
- le partage des droits entre acquéreur et vendeur,
- n'appliquer les DMTO que sur la plus-value réalisée à la revente
- rendre déductible les DMTO de l'impôt sur le revenu.

- Intensifier l'offre de logements

Pour obtenir le choc de l'offre voulu par gouvernement, il faut proposer des logements abordables, notamment dans les zones tendues. Pour cela, il faut poursuivre l'objectif de libération du foncier et de simplification des

normes afin de permettre de construire plus facilement et moins cher. Il est également primordial d'accentuer la réhabilitation de logements dégradés, dont une partie est aujourd'hui vacante, ainsi que la reconversion de locaux professionnels et de bureaux en logements.

- **Favoriser la mobilité en zones péri-urbaines ou tendues**

Le marché du travail exige de plus en plus de mobilité de la part des Français. Changer de logement est un frein à cette mobilité. La solution réside en un prêt à 1% compris entre 15 000 et 25 000 € et soumis à des conditions de ressources afin de les accompagner dans leur déménagement.

Ces propositions, l'APIC les a présentées lors de la réunion « enjeux du secteur privé » de la conférence de consensus.

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.

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