

Réforme du PTZ et des APL : combien de propriétaires en moins ?

Le Gouvernement a décidé de réduire les aides à l'accession à la propriété en rabotant les dispositifs APL et PTZ. Cela va pénaliser des milliers de ménages modestes qui ne vont plus pouvoir accéder à la propriété. Explications.

La loi de finances pour 2018 a supprimé les APL Accession pour le neuf ; ceux qui achètent dans l'ancien vont pouvoir en profiter jusqu'au 31 décembre 2019, à condition que le bien acheté soit situé hors des zones tendues. La loi de Finances a aussi modifié les conditions d'accès au PTZ pour les prochaines années, selon la zone géographique d'implantation du bien. Le PTZ dans le neuf est maintenu jusqu'en 2021, mais la quotité de financement est abaissée de 40 à 20 % dans les zones B2 et C avant sa suppression sur ces zones en 2020. Il reste inchangé dans les zones tendues et dans les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense. Le PTZ dans l'ancien est maintenu pour les zones B2 et C durant 4 ans.

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
APL ancien	supprimé	supprimé	Jusqu'en 2019	Jusqu'en 2019
APL neuf	supprimé	supprimé	supprimé	supprimé
PTZ ancien	non	non	Jusqu'en 2021	Jusqu'en 2021
PTZ neuf	Jusqu'en 2021 (40 %)	Jusqu'en 2021 (40 %)	Jusqu'en 2019 (20 %)	Jusqu'en 2019 (20 %)

Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, en 2017, 1,285 million d'opérations immobilières ont été financées à crédit (+ 9,2 %). Le marché de l'accession à la propriété, en progression de 8,6 %, a représenté 67 % de l'ensemble des opérations réalisées, contre 23 % pour les travaux d'amélioration-entretien (+ 8,1 %), 7 % pour l'investissement locatif privé (+ 15,2 %) et 3 % pour les résidences secondaires (+ 20,6 %). Le marché de l'ancien a représenté 57 % de l'ensemble des opérations réalisées (+ 9 %) et celui du neuf 20 % (+ 11 %).

Selon le Crédit Foncier, 559 000 ménages primo-accédants sont devenus propriétaires en 2016 grâce à un crédit immobilier, dont 142 000 dans le neuf (25 %) et 417 000 dans l'ancien (75 %). Environ 70 % des ménages primo-accédants dans le neuf avaient bénéficié d'un PTZ et/ou d'APL (soit environ 99 400 ménages) ; 63 % avaient bénéficié d'un PTZ et 18 % d'un APL, sachant que les deux produits peuvent être cumulés. L'APL accession permettait l'accès à la propriété pour 35 000 à 50 000 nouveaux ménages par an, soit près de 10 % des primo-accédants. Environ 60 % des PTZ et des APL avaient été accordés en zone B2 et C (soit près de 60 000 ménages).

Volume de transactions	Ancien	Neuf collectif	Neuf individuel
2016	848 000 (dont 49 % de primo-accédants ?)	116 700 dont 47 % en accession	133 600
2017	968 000	118 000 dont 46 % en accession	135 000

Sources : Notaires, FPI, LCA-FFB

Note : 49 % de primo-accédants en 2016 (417 000 sur 848 000) ; projection 2017 = environ 475 000 sur 968 000.

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

Cafpi - 01 69 51 00 00

Philippe Taboret - Directeur Général Adjoint

28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois

Fax : 01 69 51 18 18 - p.taboret@cafpi.fr

Selon la LCA-FFB (Les Constructeurs Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment), la révision du prêt à taux zéro devrait entraîner la suppression de 10 000 opérations. Au total, avec la suppression de l'APL accession, ce sont 18 000 logements neufs qui ne seront pas construits.

D'après les chiffres de la SGFGAS (Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété) sur les neuf premiers mois de 2017 :

	Nombre de PTZ émis	Montant moyen de l'opération	Montant moyen du PTZ
Neuf	58 962*	209 571 euros	68 728 euros
Ancien	18 511	143 688 euros	48 544 euros
Ensemble	77 473	176 629 euros	58 636 euros

* dont 41 151 dans l'individuel

Répartition par zone	Neuf (76 % des opérations)	Ancien (22 % des opérations)	HLM (2 % des opérations)
Zone A	14 229 (24 %)	640 (4 %)	373 (26 %)
Zone B1	12 888 (22 %)	2 010 (12 %)	513 (36 %)
Zone B2	10 311 (17 %)	3 949 (23 %)	293 (22 %)
Zone C	21 584 (37 %)	10 480 (61 %)	233 (16 %)

Projection 2017 avec T4 = moyenne T1/T2/T3

Répartition par zone	Neuf (76 % des opérations)	Ancien (22 % des opérations)	HLM (2 % des opérations)
Zone A	18 972	853	497
Zone B1	17 184	2 680	684
Zone B2	13 748	5 265	391
Zone C	28 779	13 973	311
Total	78 683	22 772	1 883

Soit environ 103 000 PTZ au total pour 2017.

En rouge : les opérations menacées par la réforme

Perspectives 2018 – Crédit Foncier

	2017	2018	Recul en volume
Ancien	970 000	900 000	70 000 (- 7 %)
Neuf	419 000	395 000	24 000 (- 5 %)
Maisons	130 000	110 000	20 000 (- 15 %)

Même si 2018 sera une bonne année, elle s'inscrit en deçà des résultats de 2017. Dans le neuf, les ventes en accessions subiront l'impact des réformes du PTZ et des APL.

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

Cafpi – 01 69 51 00 00
 Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
 28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
 Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr

Estimation des pertes de recettes fiscales selon la baisse des ventes dans le neuf					
Nb. de logements manquants*	Coût moyen	TVA 20 %	TVA à 5,5 %	Droits de mutation (2,5 %)	Total pertes fiscales
5 000	200 000	180 000 000	55 000 000	250 000 000	485 000 000
10 000	200 000	360 000 000	110 000 000	500 000 000	970 000 000
15 000	200 000	540 000 000	165 000 000	750 000 000	1 455 000 000
20 000	200 000	720 000 000	220 000 000	1 000 000 000	1 940 000 000
25 000	200 000	900 000 000	275 000 000	1 250 000 000	2 425 000 000
*dont 10 % à TVA réduite					
Les réservations en TVA réduite, 6 132 en 2017, ont représenté 11 % des réservations au détail en accession, selon la FPI.					

Attention : à cela s'ajoutent les pertes (non chiffrées ici) de taxe foncière et de taxe d'aménagement (pour la construction de maisons individuelles) payées par les particuliers, ainsi que les différentes taxes dues par les promoteurs.

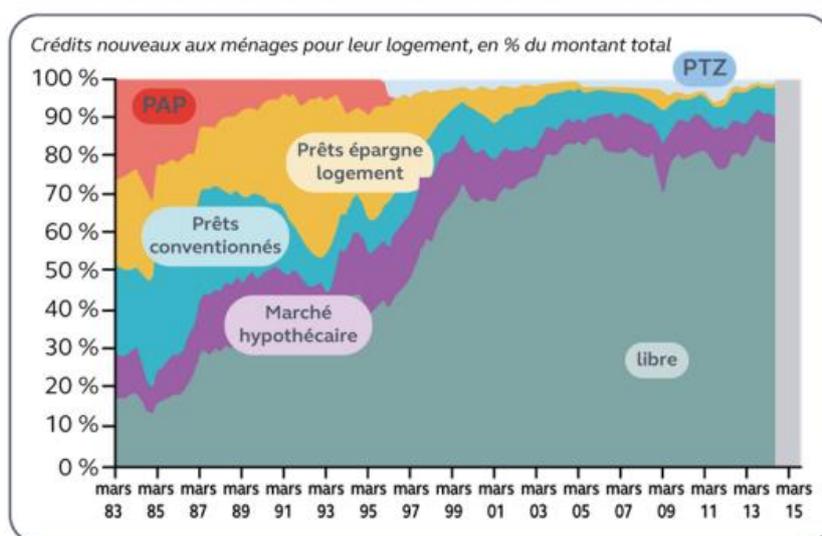
Rapport de la Cour des Comptes – Aides à l'accession à la propriété de novembre 2016

Le fonds de garantie à l'accession sociale (FGAS), créé en 1993, est le principal dispositif de garantie par l'État du risque de crédit lié à l'accession à la propriété. Il porte sur les APL et sur les PTZ accordés aux ménages éligibles au APL. L'État ne couvre que 50 % du risque de crédit, le reste étant pris en charge par les établissements bancaires concernés.

Cette garantie a coûté en 2015 au budget de l'État 15,5 M€ seulement pour un encours garanti net de 53,4 Md€. Certes, cette dépense a augmenté sur la période récente en raison de la croissance des sinistres : en 2015, les crédits votés de 10 M€ ont été ainsi dépassés de 50 % et le nombre de sinistres pris en charge s'est élevé à 847 contre 439 en 2014.

Cependant, ces chiffres sont à rapporter à plus d'1,2 million de prêts consentis : cette très faible sinistralité (0,03 %) ne remet donc pas en cause la robustesse de cet instrument. La garantie apportée par l'État dans le cadre du FGAS est surtout utilisée par le Crédit Foncier, les autres banques absorbant elles-mêmes les sinistres subis.

Graphique n° 1 : raréfaction des prêts à taux privilégié liée la baisse des taux de marché



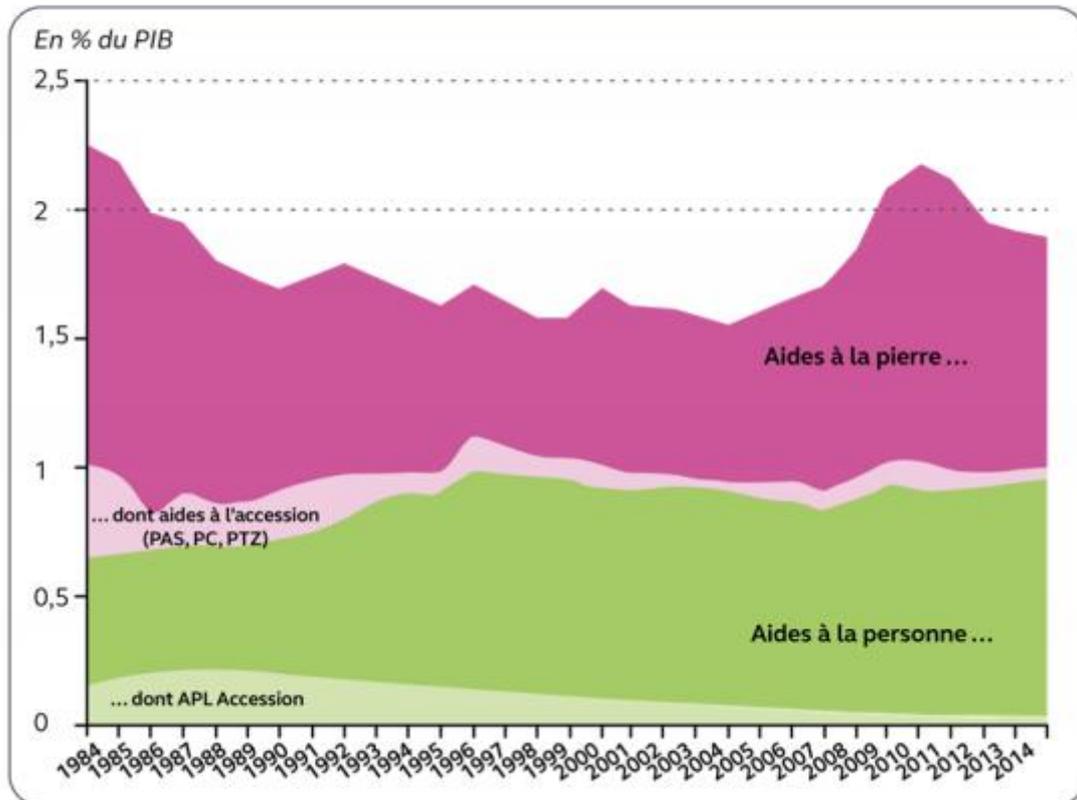
Source : SGFGAS

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

Cafpi – 01 69 51 00 00
 Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
 28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
 Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr

Graphique n° 2 : poids relatif des aides à l'accession



Source : comptes du logement 2014/P. MADEC.¹⁹

CAFPI en bref :

CAFPI est le leader du marché des courtiers en crédits. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Avec un effectif de 1.420 personnes, CAFPI est présent, via ses 230 agences en propre, dans toute la France & DOM-TOM pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2017, CAFPI a finalisé 51 000 dossiers, pour plus de 10 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque près de 40 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, CAFPI obtient des 150 banques et assureurs partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. CAFPI est également présent sur le web avec son site www.cafpi.fr ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; www.cafpi-assurances.fr pour les assurances emprunteurs et www.cafpi-regroupementcredits.fr pour son offre de regroupement de crédits. En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits dont Philippe Taboret est l'actuel Président) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès des pouvoirs publics (www.apicfrance.asso.fr). Sous l'impulsion de son nouveau Président, Laurent Desmas, CAFPI se fixe pour objectif de devenir la référence Crédit 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

Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
 28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
 Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr