



TRIBUNE

23 juin 2023

Crise du logement, retraites : Soutenir la primo-accession pour ne pas manquer les grands rendez-vous de demain

Par Philippe Jarlot, Président des Promoteurs du Grand Paris



C'est lundi 5 juin dernier, un mois après l'échéance initialement prévue, que le Conseil national de la refondation pour le logement a remis ses conclusions. Les grands décideurs du logement se sont succédé au pupitre : le secrétaire général du Conseil, également Haut-commissaire au Plan, François Bayrou, le ministre de la Ville et du Logement, et finalement la Première ministre. On attendait une restitution reflétant les travaux et les propositions formulées durant plusieurs mois par deux cents personnalités du secteur, représentants des associations, professionnels, élus et divers experts, qui n'ont pas failli à leur mission de proposer des remèdes de fond et d'urgence. Dans l'optique de cette restitution, le gouvernement n'avait, il est vrai, pas la tâche facile : il lui appartenait de retenir un nombre restreint de mesures puissantes à mettre en œuvre en priorité, la situation budgétaire du pays ne permettant pas un plan complet de redressement du secteur.

Malgré ce cadre contraint, c'était de la primo-accession qu'il fallait en priorité s'occuper. En effet, bien que l'exécutif et les politiques du logement se refusent depuis plusieurs années à s'intéresser à la notion de parcours résidentiel, c'est bien la réussite de la première acquisition des ménages qui confère son dynamisme au marché, en permettant la circulation des biens et des services immobiliers. Parmi les enjeux sociétaux replacés au cœur du débat par la réforme des retraites, les limites du modèle par répartition et la nécessité d'anticiper l'après-activité professionnelle se sont clairement détachées, posant la question des leviers à disposition des ménages pour réduire leurs charges, voire générer des revenus de substitution.

Si la propriété de sa résidence principale et éventuellement d'un logement locatif est l'une des meilleures façons de sécuriser son niveau de vie à la retraite, les Français interrogés sur l'avenir de leurs enfants ou petits-enfants sont en majorité inquiets quant à leur capacité à devenir propriétaires et à se ménager un avenir sans souci matériel. L'origine de cette crainte du déclassement des générations futures est claire : la primo-accession, particulièrement dans le neuf, est désormais fermée à la majorité de la population jeune, voire moins jeune. Si les achats du premier logement constituaient 60% des opérations, dans le neuf comme dans l'existant, ils ne sont plus qu'un tiers et leur proportion se réduit sans cesse. Or, sans détenir un bien acquis en début de vie active, impossible de bâtir un patrimoine, qui passera par des reventes successives au gré des événements de l'existence

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Julien Michon / Carol Galivel - 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

et par l'investissement locatif pour aboutir à la détention d'une dernière résidence principale au moment de la retraite.

Un outil a, depuis 1995 et sa création par Pierre-André Périssol, fait la preuve de son efficacité : le prêt à taux zéro. Or, la baisse des taux d'intérêt tendancielle des quinze dernières années a fini par faire oublier combien ce PTZ est précieux quand l'accès aux prêts immobiliers se réduit et que le coût du crédit s'enchérit. Dans le contexte actuel, il fait baisser de 5 points le taux d'effort du ménage emprunteur s'agissant du prêt libre principal, le PTZ ne pouvant constituer que 20% de l'opération, voire 40% en zone tendue.

Seul ce dispositif permet de maintenir la solvabilité des emprunteurs au moment où les taux ont presque quadruplé en dix-huit mois, et de relancer la primo-accession. Une réalité dont l'exécutif a décidé de faire fi, en annonçant son recentrage sur les logements neufs collectifs en zone tendue, signant du même coup l'arrêt de mort de la filière de la maison individuelle.

C'est pourtant une direction opposée à celle-ci que l'urgence commande de prendre : il serait salubre de doubler, jusque fin 2024, le montant du PTZ indifféremment pour le neuf et l'ancien, et sur la base d'un barème fixé selon les revenus du bénéficiaire, sa structure familiale et le prix du bien. Ce PTZ concernerait les achats de logements neufs construits selon la norme RE2020, mais également les logements existants rénovés pour atteindre une performance écologique de bon niveau. Il serait aussi légitime que le surcoût créé par ce doublement soit partagé entre l'Etat, les banques, pour qui la conquête de nouveaux clients par la primo-accession est primordiale, et les promoteurs immobiliers.

Autre piste pour résoudre les primo-accédants : un crédit d'impôt de 2% par an du montant du logement acquis neuf ou rénové, pendant dix ans, avec un prix de référence plafonné à 250 000€ pour éviter les effets d'aubaine. Cette mesure a le mérite d'une grande lisibilité et d'une applicabilité immédiate.

Après les craintes et l'étonnement suscités par l'inconsistance de la restitution du CNR Logement, des mesures concrètes et ciblées sont plus que jamais urgentes pour relancer efficacement le marché. Les Français et tous les professionnels de l'immobilier l'attendent : il est souhaitable que le gouvernement le comprenne très vite.

A propos des PROMOTEURS DU GRAND PARIS

LES PROMOTEURS DU GRAND PARIS est un réseau regroupant 6 promoteurs immobiliers. PME indépendantes et franciliennes, elles sont spécialistes de la Région Île-de-France. Ce regroupement leur permet de constituer une offre immobilière multiproduits (logements, résidences services, tertiaire...) et pluridisciplinaire afin d'apporter, si nécessaire, une réponse globale à tout projet d'aménagement.

Avec des Directions Générales impliquées dans chaque projet, elles partagent un engagement commun fort au service des franciliens, de leur habitat et de leur environnement.

Ces sociétés sont Bécarré, Bricqueville, Cibex, MDH Promotion, Paris Ouest Promotion et Pierre Etoile. Leurs programmes en cours sont consultables sur le site <https://lespromoteursdugrandparis.com/>

Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Julien Michon / Carol Galivel - 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>