



## Blog collaboratif

- Jean-Pierre Dufoix : économiste bancaire, spécialiste du crédit, de la monnaie et des marchés immobiliers

- Pierre Clauzon : expert en énergie

- Philippe François : journaliste freelance, spécialiste de l'automobile

## Recherche



## Rubriques

► Immobilier

► Economie, monnaie et crédit

► Nucléaire, énergies fossiles et renouvelables

► Automobile et cadre de vie

## Immobilier

### Un plan de rigueur calamiteux pour le monde de l'immobilier

*Nous avons prévu d'expliquer dans une série d'articles que la seule solution pour sortir de la crise passait par l'innovation financière et le prêt à double indexation qui présente notamment l'énorme avantage dans le secteur immobilier d'aligner la mensualité sur le loyer du même logement. Nous en décrivons les mécanismes. De façon générale, il résolubilise les emprunteurs et permet de restructurer leur endettement, y compris celui des pays dépendants qui ont laissé filer leurs déficits budgétaires. L'actualité avec le second plan de rigueur modifie l'ordre dans la publication de ces articles. La priorité est de montrer que les mesures prévues dans ce plan seraient calamiteuses pour le secteur de l'immobilier et pour l'économie du pays en général. Elles auraient pour effet d'accroître le chômage, d'aggraver le surendettement et de provoquer la perte de recettes fiscales, l'inverse de ce que l'on cherche à obtenir.*

Comme l'écrit dans son blog Henry Buzy-Cazaux, l'un des grands spécialistes de ce secteur : « Le 2ème plan d'austérité fait grincer des dents dans le monde immobilier.... Le cours en Bourse des promoteurs cotés a dévissé de façon ininterrompue.... Les organisations professionnelles crient au scandale et prédisent des conséquences terribles pour le marché ». Ce plan prévoit le recentrage du prêt à taux zéro+ sur le neuf, l'extinction à fin 2012 du dispositif d'investissement locatif Scellier et la majoration de la TVA de 5,5% à 7%.

H. Buzy-Cazaux indique : « Je me suis toujours interrogé sur les vertus et les vices des aides à l'acquéreur immobilier.... Est-il défendable de priver les primo-accédants dans l'ancien de soutien financier et de laisser la perfusion sur la veine du neuf ? ».

#### On saisit bien le raisonnement des cabinets ministériels en 3 points :

1) *La tradition est de favoriser l'accession à la propriété des jeunes* (les primo-accédants) dans le neuf au motif de privilégier l'emploi. Que les secundo-accédants qui vont toucher des plus-values avec la vente du logement précédent se débrouillent !

2) *Puisque chacun peut accéder à la propriété*, il n'y a pas de motif de financer le locatif privé avec la défiscalisation qui constitue une grosse niche fiscale.

3) *Les ménages modestes exclus de l'accession à la propriété par les règles prudentielles des banques* (le taux d'effort de 33%) doivent être logés dans les HLM.

#### L'argumentaire peut sembler convaincant. Malheureusement, il est faux :

1) *L'accession à la propriété*

L'acquéreur dans l'ancien moins coûteux permet à son vendeur d'améliorer son propre cadre de vie dans un nouveau logement et ainsi de suite. En bout de chaîne, il est forcément construit un logement de qualité. Les travaux d'entretien et d'amélioration usuels au moment des mutations ainsi que des constructions de standing assurent l'activité maximale.

Le bon sens devrait être d'orienter les jeunes démunis d'épargne vers l'ancien. S'ils sont dirigés vers le neuf, ils vont construire des maisons individuelles excentrées pour trouver des terrains bon marché. Ce type d'habitat devrait être révolu pour 3 raisons : il accroît les besoins d'équipements collectifs, il suscite des émissions accrues de CO2 avec les transports individuels et surtout il en ferait exploser le coût en cas de hausse du prix du baril de pétrole à 200 dollars et plus comme le jugent probable à terme proche les spécialistes de l'énergie.

En incitant anormalement les jeunes à accéder à la propriété dans le neuf, la demande naturelle vers l'ancien chute et provoque une spirale déflationniste en dehors des marchés tendus. Ceux qui sont appelés à revendre rapidement, le plus souvent pour des problèmes d'emploi ou d'éclatement du couple, vont subir des pertes. S'ils sont insolubles, ces pertes seront supportées par les banques qui pratiqueront le crédit crunch.

Les secundo-accédants subiront une double peine : d'une part, ils enregistreront probablement une perte à la revente en dehors des quartiers recherchés; d'autre part, ils seront exclus des aides. La mobilité des ménages sera sérieusement compromise.

## Dernières notes

► Un plan de rigueur calamiteux pour le monde de l'immobilier

► Sécurité routière : la grande imposture

► Vers une nouvelle forme d'énergie sans limite ?

► Bien joué Monsieur Draghi !

► Les remèdes peu crédibles de F Bayrou sur l'école

► Faut-il sanctuariser l'école comme le défend François Bayrou ?

► François Bayrou, candidat majeur à l'élection présidentielle ?

► Votes aux extrêmes : Arnaud Montebourg et Manuel Valls

► Y a-t-il une autre politique du logement ?

► Critique de la politique du logement

## Archives

► Novembre (4)

► Octobre (6)

► Septembre (3)

besoin de restaurer une rentabilité minimale. En supprimant le dispositif Scellier, on décourage l'investissement locatif qui crée de l'emploi et des recettes fiscales (TVA). La mobilité, d'autant plus nécessaire pour ceux qui doivent retrouver un emploi, va se dégrader.

### 3) Le locatif social

Le locatif social ne peut se justifier que s'il loge des ménages démunis incapables de couvrir leurs dépenses incompressibles. Actuellement, il comporte des logements bien situés avec des loyers extrêmement favorables parfois occupés par des ménages aisés (cas Chevènement) et des logements excentrés qui tournent aux ghettos où l'insécurité domine.

Le secteur HLM est la survivance de la planification d'après-guerre qui fixait le nombre de mises en chantier, le montant des loyers et le plafond des revenus. Il a conduit soit à des rentes de situation, soit à des cités populaires qui créent des troubles de toutes natures. Il faut redéfinir ses objectifs.

### De mal en pis

Le plan de rigueur est « calamiteux » pour l'immobilier. Quand des mesures aussi essentielles pour la vie des ménages sont prises, il faut en étudier préalablement les effets pervers :

#### 1) L'accession à la propriété

La mesure la moins mauvaise aurait été de conserver le PTZ+ pour l'ancien et de le supprimer pour le neuf. On aurait construit tout autant de logements en raison de l'effet de chaîne tout en conservant la filière de l'ancien qui engendre des travaux. Avec le nouveau dispositif, on amplifie la spirale déflationniste. C'est le « prêt zéro » au niveau de la réflexion intellectuelle.

#### 2) Le locatif privé

Bruno Corinti, dirigeant de Nexity, déclare dans Le Figaro du 17 novembre 2011 : « L'investissement locatif doit absolument être préservé puisque chaque année les investisseurs privés acquièrent 50.000 à 60.000 biens qui sont ensuite destinés à des locataires. Son utilité est donc évidente ». Le locatif privé subit une double peine avec le renforcement de la taxation des plus-values et la sortie de la défiscalisation. Les investisseurs qui avaient fondé leur décision sur le cadre fiscal antérieur sont spoliés par la rétroactivité de la mesure relative à la taxation des plus-values. La confiance est perdue. Ceux qui se feraient encore prendre seraient des naïfs. Le secteur locatif sera durablement affecté.

#### 3) Le locatif social

La moindre des choses serait de définir les missions du locatif social pour en limiter l'accès aux seuls démunis (Faut-il loger M. Chevènement et quelques autres dans les quartiers parisiens les plus recherchés pour un loyer inférieur de plus de moitié au prix du marché ?).

Qu'a apporté une politique du logement bâtie sur le PTZ et la défiscalisation pratiqués par tous les gouvernements de droite et de gauche ? Contrairement au nucléaire (Jospin a tué Superphénix), l'accord a été sur ce point unanime. Cette politique a engendré une pénurie endémique, une bulle permanente dans les marchés tendus et l'exclusion de près de la moitié (il n'y a que 57% de propriétaires) de la population de l'accession à la propriété, empêchée de se constituer un patrimoine pour faire face aux aléas de la vie (chômage, éclatement du couple) et préparer le passage à la retraite. On ne pouvait pas faire pire.

### La seule solution est le prêt à double indexation

Y a-t-il une solution ? Elle est connue depuis plus de 20 ans. Deux prix Nobel récemment décédés, Maurice Allais et Franco Modigliani, avaient préconisé d'indexer la mensualité du prêt sur l'inflation pour stabiliser le taux d'effort. La crise du subprime aurait été rendue impossible. Bâti sur le même principe, le prêt à double indexation constitue un optimum mathématique en alignant la mensualité sur le loyer du même logement. C'est doper l'investissement immobilier. Le Crédit foncier s'est fait une spécialité de ce prêt depuis 1989 et le secteur HLM l'utilise pour assurer l'équilibre naturel de sa trésorerie. L'année où le Crédit national avait créé son prix d'innovation financière, il l'avait décerné à ce même prêt.

Cette innovation financière conduit à un libre choix entre l'accession à la propriété et la location puisque la dépense consacrée au logement est la même. Les aides à la pierre (PTZ+) n'ont plus aucune raison d'être. L'économie budgétaire est immédiate et définitive. Pourquoi maintenir le PTZ+ pour le neuf alors qu'il est inutile ? Seules se justifient les aides à la personne (impôt négatif) en faveur des ménages incapables d'assumer leurs dépenses courantes. Le cumul des aides à la pierre qui relèvent du saupoudrage et des aides à la personne qui sont ciblées ne repose sur aucun argument économique. Les pouvoirs publics ont intérêt à promouvoir les aides à personne pour permettre à chacun de devenir propriétaire parce qu'elles s'arrêteront à la fin du prêt alors qu'elles seront perpétuelles pour les locataires.

Si chacun peut accéder à la propriété, le locatif a pour fonction principale et éminemment sociale de faciliter la mobilité. Le loyer payant la mensualité du prêt à double indexation, la défiscalisation devient inutile. Il ne faudrait évidemment pas bloquer les loyers comme le prévoit le projet socialiste. Il suffit de ne pas faire subir au bailleur une fiscalité confiscatoire puisqu'il est un entrepreneur comme un autre. Le banquier Michel Pébereau avait déjà proposé

mobilité et la mixité. Le locatif social (HLM) ne répond plus à des besoins. Il n'a plus à bénéficier de la ressource bon marché du livret A. Celle-ci pourrait être affectée beaucoup plus utilement au profit des PME et des TPE.

Tous les spécialistes qui depuis plus de 20 ans ont réfléchi sur ces questions sont d'accord. Aucune objection, de qui que ce soit, n'a encore été soulevée. Le dilemme est d'appliquer soit un plan calamiteux concocté par des apprentis-sorciers, à savoir le secrétaire d'Etat Benoist Apparu et les cabinets ministériels dont la compétence en matière de crédit, de monnaie et de marchés immobiliers n'est nullement établie, soit les recommandations de deux éminents prix Nobel et des experts qui ont consacré beaucoup de temps à réfléchir sur ces sujets fondamentaux mais qui semblent parfois absconses à ceux qui n'ont pas une culture mathématique ou économique. Il appartient aux professionnels de l'immobilier dont le secteur risque d'être sinistré de faire entendre leur voix.

*Jean-Pierre Dufoix*

Rédigé par Blog collaboratif le 18/11/2011 à 16:26 | [Permalien](#) | [Commentaires \(2\)](#)