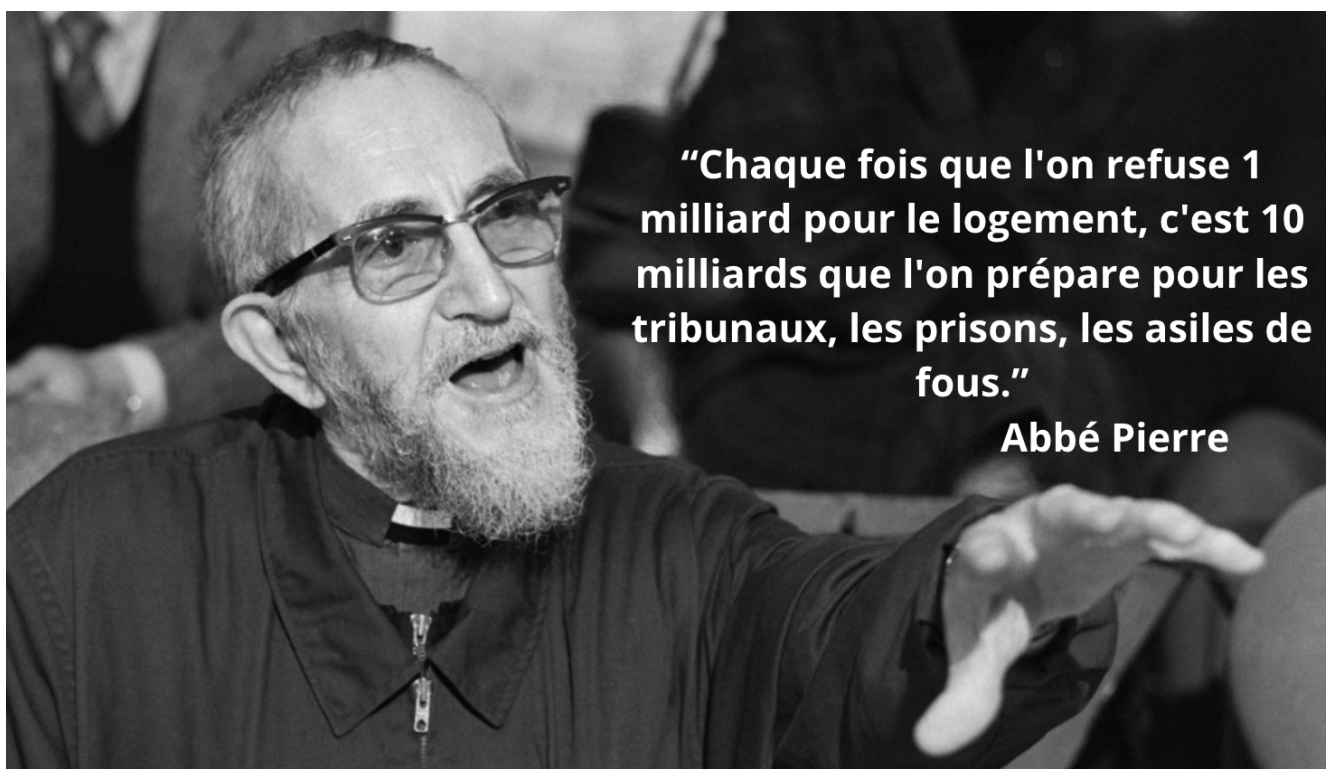


« Le crédit comme pierre angulaire de la politique du logement »



Introduction

L'UIC déjà en 2022 alertait le ministère du logement sur la crise du crédit créée de manière artificielle par la Banque de France et ses conséquences dramatiques sur l'accès au logement.

Un an après, les normes HCSF ont remplacé le taux d'usure dans le rôle de bloqueur d'accès au financement mais avec des répercussions terribles dans l'ensemble de la société : pénurie locative, étudiants logés dans des campings, défaillances d'entreprise, mal logement, liste d'attente historique pour les logements sociaux.

Oui bloquer l'accès au crédit pour les classes moyennes bloque l'ensemble du parcours résidentiel.

Il est temps de sortir de cette folie et l'UIC réitère donc sa demande de soutien pour faire évoluer les règles du HCSF.

Les chiffres ne mentent pas.

La crise actuelle provient à **70 %** de l'analyse de la Banque de France qui soutient que bloquer l'accès au crédit ne pénaliserait que les classes moyennes et stopperait l'inflation sans voir les conséquences sociales, économiques et politiques.

Cette vision de technicien de l'accès au logement, qui est un besoin essentiel pour les populations a été appliquée avec brutalité par la **Banque de France** en 2022 en bloquant le marché quand les taux étaient encore bas par un calcul de l'usure dépassé, puis en 2023 en confirmant les normes de crédit du **HCSF** pourtant pensées en 2019 quand le marché était historiquement dynamique.

Les effets de cette crise se sont fait sentir dès le premier trimestre 2023 avec :

Un effondrement du nombre de crédit immobilier octroyés de 45% par rapport à l'année précédente mais surtout un volume qui est revenue identique à celui de 9 ans en arrière.

Pourtant cette crise n'a pas touché tout le monde de manière identique :

Puisque les + de 60 ans représentent désormais 30% des transactions contre moins de 10 % pour les - de 30 ans (**Source chiffres chambre des notaires de l'Hérault*)

Ainsi la fracture sociale s'accroît avec des séniors qui ont des revenus supérieurs aux actifs et sont les seuls à échapper au mal logement contrairement aux jeunes et aux actifs.

De même, les dispositifs spécifiques d'accession à la propriété PSLA, BRS subissent encore plus violement les restrictions à l'accès au crédit inhibant les initiatives en faveur d'une accession à la propriété équitable.

I – Une crise qui touche en priorité les femmes et les enfants

1 – Conséquences sociales de la crise du logement sur les violences intrafamiliales

Penser la crise du logement comme une crise circonscrite au seul logement est surprenant de naïveté.

Les conséquences immédiates de l'arrêt de la production de crédit touchent l'ensemble des Français mais tout particulièrement les femmes et les enfants.

La pénurie locative actuelle est un terrain pour les violences intrafamiliales :

- Impossibilité de quitter un conjoint violent par manque de biens disponibles dans le parc privé ou public.
- Continuer à cohabiter malgré une séparation alors que c'est à ce moment que les risques pour les femmes sont les plus élevés
- Cohabiter à plusieurs générations dans des espaces restreints et non adaptés augmentant les risques de subir des violences physiques, psychologiques et sexuelles ainsi que des difficultés scolaires pour les enfants ;

2 – Les femmes premières victimes du mal logement

Bloquer l'accès à la propriété bloque des places dans le parc privé qui lui-même bloque dans le parc social d'où un nombre historique de personnes en attente d'un logement social

Pour la fondation Abbé Pierre, alors que 20 % de la population subit de mauvaises conditions de logement, le taux atteint 40 % pour une femme célibataire avec un enfant, et 59 % si, comme, elle a trois enfants ou plus.

Jean-Claude Driant chercheur et enseignant en socio-économie du logement, travaillant régulièrement en coopération avec des services de l'État, livre un état des lieux en tout point conforme à la constatation des professionnels de l'immobilier

« En pleine crise du logement, la liste des personnes en attente d'un logement social a explosé. Les constructions sont en chute libre et le secteur s'alarme de ne pouvoir répondre à la demande sociale en même temps qu'aux enjeux de rénovation énergétique. »

Ainsi la crise immobilière qui conduit aux défaillances des promoteurs, de plus en plus nombreux ne touche pas que le privé mais bel et bien le logement social qui était déjà submergé de demandes.

3 – Étudiants ? Génération sacrifiée

Les images d'étudiants logés dans des campings faute de logement adéquat à choqué les Français à raison.

La question est :

Combien d'étudiants ont renoncé à des études loin de chez eux en raison de l'impossibilité de trouver un logement ?

Alors que seul un étudiant sur 4 à accès à un logement du CROUS durant ses études parler du logement des étudiants, c'est évoquer les conditions matérielles qui rendent effectif l'accès aux études supérieures avec une inégalité croissante.

Pour la fondation Jean Jaurès la capacité d'accéder à un logement opère une répartition entre les futurs étudiants :

Alors que pour les uns, le logement sera choisi en fonction des études suivies, pour les autres, le choix d'études sera au contraire restreint par le logement familial auquel le néo-bachelier est assigné, faute de ressources suffisantes pour occuper un logement autonome.

Or les résidences étudiantes sont commercialisées par les **promoteurs en VEFA**, sous le **régime du LMNP**.

Comment ne pas voir le lien entre le coup d'arrêt mis à l'investissement locatif par le HCSF, la **chute des ventes de neuf à plus de 53% sur le 1^{er} trimestre**, les arrêts de programmes et l'absence de logement à prix plafonnés ?

Nous noterons que les primo étudiants de 2023 sont ceux de la génération COVID qui ont eu leur brevet au contrôle continue sans examen en 2020, manqué la moitié du temps de classe en 2021, eut un bac en 2023 déjà supprimé et qui se retrouvent sans logement.

Comment ne pas y voir une génération sacrifiée ?

II – Conséquences de la crise du logement sur l’emploi

Si l’emploi a été l’objectif du quinquennat la crise immobilière a un impact sur l’emploi à deux niveaux.

1 – Impact direct sur le secteur du BTP

Le BTP a employé, en 2022, 1 245 000 salariés tandis que l’immobilier en emploi 255.700 soit un **total d’1 500 000 emplois.**

Or avec 53% de ventes dans le neuf en moins début 2023, un constructeur de maison individuelle sur deux menacé de fermeture ou qui a déjà fermé, plusieurs groupes de mandataires en courtage en liquidation et des fermetures d’agences immobilières en hausse de 84% par rapport à la même période en 2022. Les conséquences sur l’emploi sont là.

Selon capital les promoteurs immobiliers craignent de **perdre 300.000 emplois d’ici deux ans.**

A titre d’exemple 3 promoteurs nationaux viennent déjà de réduire leur équipe commerciale de 70%.

2 – Un frein à la mobilité

La pénurie locative actuelle et la crise immobilière sont les premiers freins à la mobilité professionnelles.

Lorsque l’on est locataire d’un logement on n’y renonce pas actuellement et donc le choix de retrouver un emploi est restreint.

Lorsque l’on est propriétaires de ce même logement les difficultés de crédit des potentiels acquéreurs retardent les projets de mobilité professionnelle.

III – Crise du logement et crise des collectivités ?

Selon le dernier rapport du compte du logement portant sur 2022 et relayé par Le Figaro, l'immobilier a rapporté **97 milliards d'euros** de recettes fiscales soit **8,1 %** de l'ensemble des prélèvements obligatoires.

Des recettes qui proviennent de la taxe foncière sur les propriétés bâties, mais également des droits de mutation à titre onéreux (une somme que les acquéreurs paient en achetant un logement).

Ainsi les droits de mutation ont généré **1,745 milliard d'euros de recettes pour la Ville de Paris en 2022** tandis que la crise immobilière se traduit déjà par une diminution de 500 millions d'euros de recettes.

A l'échelle du pays, alors que le déficit de la France se creuse, que les services sociaux sont exsangues, quelle folie que de vouloir limiter le nombre de transactions de manière artificielle !

A l'échelle des communes notamment rurales et péri-urbaines les premiers sponsors des clubs de sport sont des acteurs de l'immobilier.

A Montpellier à titre d'exemple, le stade du MHR est le GGL Stadium (1^{er} lotisseur aménageur national), la piscine olympique se nomme ANGELOTTI (lotisseur aménageur) et le stand de Handball FDI HECTAR (Promoteur – Aménageurs).

Dans n'importe quel petit village le premier sponsor du club de foot ou de rugby est un acteur de l'immobilier.

Pourtant en temps de crise c'est aussi le premier poste de dépense supprimé.

Que dire des pertes fiscales pour les conseils généraux ?

La chute drastique des transactions immobilières a d'importantes conséquences sur les finances des collectivités locales puisque les droits de mutation, inclus dans les frais des transactions immobilières, représentent près de **30 % des recettes fiscales des départements.**

Or à nouveau nous en revenons aux conséquences sociales avec le rôle des départements dans l'aide sociale à l'enfance ou la protection maternelle infantile.

III – Crise du logement et cri de colère ?

La crise des gilets jaunes aura été la crise de la France péri-urbaine et du sentiment de déclassement.

En divisant l'Europe en trois zones, on estime le nombre moyen de propriétaires à un pourcentage de :

- 87% en Europe de l'Est
- 71 % en Europe du Sud
- 60 % en Europe du Nord.

La France avec 57% est en dessous de la moyenne.

La logique de la Banque de France de se dire que plus un pays est riche, plus il y a de propriétaires oublie la composante culturelle et le taux d'imposition.

Oui le 1^{er} pays d'Europe en termes de propriété est la Roumanie avec 96% et le dernier la Suisse à 42%.

Mais le revenu des Suisses leur permet de capitaliser avec un salaire moyen de 5 720€ par mois ce qui n'est pas possible en France avec 2 587€.

Les Français qui voient aujourd'hui leurs enfants renoncer aux études qu'eux-mêmes ont pu faire à l'époque, avec des parents moins diplômés mais qui étaient propriétaires au même âge sont de plus en plus en colère et cette colère se ressent dans les urnes.

A l'heure où 82% des Français souhaitent une maison, la suppression du prêt à taux zéro dans le logement individuel, ajouté à l'accès au crédit restreint crée un sentiment de colère qui s'ajoute à la colère des gilets jaunes, et à celle liée à la réforme des retraites créant un climat social explosif.

Pour rappel, déjà en 2022, le Rassemblement National promettait

La mise en place d'un prêt maximum de 100 000 euros, à taux zéro, pour les jeunes couples et transformé en subvention dans le cas de la naissance à venir d'un 3 -ème enfant, preuve que le logement était déjà au cœur des préoccupations des Français.

Qu'en sera-t-il en 2027 quand la crise aura provoqué licenciements, mal logement et dépression ?

IV – Quand la banque de France fait s’effondrer des projets phares

PSLA

La location accession très développée dans les dernières années concerne des biens en VEFA dont on ne peut lever l’option que plusieurs mois après avoir aménagé.

Ainsi les biens signés en 2021, quand les taux étaient à 1% deviennent livrable à partir de fin 2023 début 2024...

C’est-à-dire avec des taux à 5%, plus de prime action logement et un prêt à taux zéro qui a disparu.

Ainsi des milliers de foyers coincés entre les normes HCSF du gouvernement, la fin du PTZ dans la villa et la hausse des taux vont devoir être relogés en logements sociaux.

Comment ne pas avoir anticipé ces cas particuliers ?

BRS

Depuis 2 années l’UIC alerte sur l’absence de financement des BRS.

Puisqu’à ce jour seules deux banques financent sur l’ensemble du territoire à savoir :

Le Groupe Crédit Agricole et la Banque Postale.

Chaque banque ayant des critères complexes nous avons à ce jour de grosses difficultés de financement et un manque d’engagement des banques qui limitées par le HCSF ne souhaitent pas de clientèle dite « Primo ».

Quelle solution pour sortir de la crise ?

Faire évoluer les normes du HCSF

Nul ne peut valider intellectuellement et politiquement que des normes décidées en 2019 quand le marché était euphorique avec des taux historiquement bas aient un sens en 2023 où les taux ont atteint 5% sur 25 ans et où le volume de crédit s'est effondré.

Comme pour le taux d'usure, nul ne remet en cause les règles du HCSF, mais seulement et simplement une évolution adaptable au contexte.

Après une année de bataille pour faire évoluer le taux d'usure qui bloquait le marché, il aura fallu, moins de deux trimestres pour que le souci soit évacué.

Pourquoi la banque de France s'obstine-t-elle à ne pas vouloir adapter les normes à la période ?

Le système de décote valide le coté déconnecté des normes du HCSF puisque la banque de France ne cesse d'augmenter le pourcentage de dérogation sans effet.

Quand une règle est juste, nul besoin d'y déroger, surtout pour les primo accédant, comme elle demande alors que ce sont eux les plus fragiles.

Aucune banque n'est capable à ce jour de piloter les décotes car le risque de sanction est trop lourd.

Comment piloter sur l'ensemble du territoire, un volume de décote trimestriel validées au moment de l'édition des offres de prêt quand on sait que le délai entre l'accord de prêt et l'édition est de deux mois ?

Les banques refusent de se mettre en danger et nul ne comprends pourquoi, si la règle est juste on doit y déroger.

Les 3 mesures de l'UIC

En tant que syndicat professionnel des courtiers en crédit, l'UIC maintient les propositions de mai dernier pour débloquer la situation inédite que vivent les français :

- **Considérer les prêts réglementés comme un apport**
- **Autoriser la compensation des revenus locatifs**
- **Permettre les durées supérieures à 25 ans pour les moins de 30 ans**

1 - Considérer les prêts réglementés (PTZ) comme un apport

L'exigence de l'apport dans un projet immobilier est l'exigence la plus injuste et socialement marquée qui reproduit les inégalités sociales.

L'enquête de l'INSEE citée précédemment rappelle les données suivantes :

- 37 % des ménages avaient perçu un héritage (*donc 63% des ménages ne perçoivent rien*).
- 2/3 étaient inférieurs à 30 000 euros.
- 87 % étaient inférieurs à 100 000 euros.
- Le patrimoine net des ménages dont un membre a reçu un héritage au cours de sa vie est de 353 900€ en moyenne, contre 235 900€ pour la moyenne nationale confondue.

Partons d'un postulat simple :

Salaire médian en France : 2 000€ (*Source Jean Castex – Janvier 2022*)

Loyer moyen en France : 695 €

➔ Ainsi déjà le locataire est endetté à 34%

Épargne mensuelle possible : 150 € / mois

Prix moyen achat appartement : 241 000 euros

Montant en valeur des frais de l'opération + 10 % d'apport : 48 000 euros

Cela signifie que la personne mettrait 26 ans à économiser cette somme

Exiger de l'apport exclut de facto les jeunes, les personnes avec un revenu médian, ceux que les parents ne peuvent aider, ceux qui n'héritent pas.

C'est pour cela que le critère de l'apport est le critère le plus excluant en termes d'accès à la propriété et qu'il doit être repensé ou compensé en rappelant l'objectif premiers des prêts règlementés dont le principal est le PTZ : Être considéré comme un apport.

Il est absurde qu'aujourd'hui des ménages sur 240 000€ de cout total aient 120 000 € de PTZ + 30 000€ de prêt d'action logement et que la banque **refuse le dossier pour manque d'apport** alors que plus de 50% ne sont pas garantis par elle.

**Ces prêts continueront à compter dans le taux d'endettement mais atteindront leur objectif initial :
Permettre aux classes populaires d'accéder au crédit en réduisant l'inégalité de l'apport.**

2 – Autoriser la compensation des prêts locatifs

Jusqu'aux règles édictées par le HCSF, 2 manières de calculer l'endettement locatif cohabitaient très bien :

La compensation qui limitait l'endettement à 35%

et

La méthode classique mathématiquement défavorable qui allait jusqu'à 41% environ

Or sans explicatif le HCSF à choisir la méthode classique TOUT en limitant l'endettement à 35%

Notons/

Que les banques minorent le loyer de 30% en cas de carence locative en plus des précautions usuelles.

Que le HCSF laisse les banques décider du mode de calcul

Ou

Exclut les prêts locatifs du cadre de la limite à 35%, cela permettra de remédier à la pénurie locative.

Exemple :

SITUATION AVANT OPÉRATION

Revenus : 4 000 € mois (2 fois le salaire moyen)

Charges : 1200 € de charge de crédit sur la résidence principale

Endettement : $1200 / 4000 = 30 \%$

Projet : Investissement locatif neutre 980€ de loyer 900€ de crédit

- METHODE DE COMPENSATION

$(980 - 30\%) - 900 = - 214$ € de dette potentielle

Endettement : $1200 + 214 / 4000 = 35 \%$

- METHODE CLASSIQUE

Revenus : $4\ 000€ + 980 \times 0,70 = 4\ 686€$

Charges : 1200 de crédit résidence principale + 900€ de crédit locatif = 2100

Endettement : $2100 / 4686 = 44,8\%$

Qui peut justifier qu'avec les mêmes chiffres l'écart d'endettement soit en moyenne de 15% sur simple choix de calcul ?

3 – Autoriser les durées supérieures à 25 ans

- L'amortissement négatif étant interdit en France
- La durée de détention d'un bien étant de 8 ans
- Un propriétaire capitalisant toujours plus qu'un locataire
- Les prêts étant renégociables en cas de baisse de taux et donc les durées à réduire comme en 2017

→ Pourquoi ne pas autoriser les durées de prêt supérieures à 25 ans notamment pour les – de 30 ans qui ne représentent plus que 10 % des acheteurs ?

Qu'est-ce que le BRS si ce n'est un prêt sur 25 ans pour le bâti et ensuite sur 15 ans pour le foncier ?

Quel est le risque de fixer sa charge sur 30 ans si cela permet de la limiter à 35 %

Quel écart avec un locataire qui prend un bien à 33% d'endettement et donc le loyer suit l'inflation le surendettant petit à petit ?

Conclusion

En conclusion la crise du logement sera résolue en grande partie par la fin des mesures dépassées du HCSF dont les conséquences vont être terribles pour les Français.

La prochaine réunion du HCSF le 10 décembre prochain doit impérativement être celle où la réalité des chiffres est opposée à la Banque de France.

Tout comme le ministre de l'économie et des finances a su prendre position sur le taux d'usure et débloquent le marché, nous demandons aujourd'hui au ministère du logement de soutenir nos demandes légitimes d'évolutions logiques des normes HCSF .