

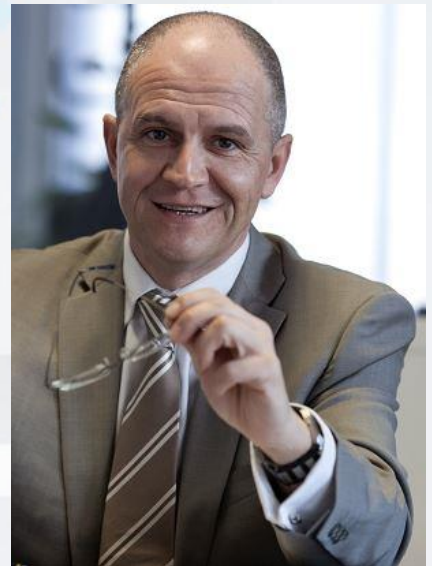
## Une politique de logement à (re)construire

*En matière de logement, le bilan du gouvernement est jugé insuffisant selon les professionnels du secteur. C'est le sentiment que partage Jacques Daboudet, président du réseau immobilier CAPIFRANCE, qui souhaite la mise en place d'une véritable politique de relance du marché. Explications...*

Si l'on en croit les derniers chiffres de l'immobilier, Cécile Duflot laisse derrière elle un marché en berne. Le constat est simple : alors qu'il manquait en France, en 2012, 1 million de logements, la production de logements neufs au lieu d'accélérer n'a cessé de reculer : de 421 000 en 2011, à 346 000 en 2012, et 332 000 en 2013, soit une chute de 9%.

Pourtant les intentions étaient bonnes. Dès son élection, François Hollande avait promis la construction de 500 000 logements par an. Des mises en chantier qui devaient être soutenues par de nouvelles lois plus incitatives pour les investisseurs et par de nouvelles garanties pour le consommateur. C'est ainsi qu'a été présentée la nouvelle loi ALUR, dès sa première lecture en septembre dernier. Celle-ci prévoit en effet « l'encadrement des loyers », la limitation des frais d'agence payés par les locataires ainsi qu'une garantie universelle des loyers. Mais aujourd'hui, « cette loi est assez controversée car elle a eu plutôt tendance à favoriser le locataire au détriment du propriétaire. Qui plus est, les nouvelles restrictions en matière locative ne créent pas plus de logements. Elles finissent simplement par décourager les investisseurs privés » ajoute Philippe Buyens, directeur général délégué de CAPIFRANCE.

A l'heure du bilan, les professionnels sont donc unanimes. « Si la loi ALUR a permis le dépoussiérage de la loi Hoguet, qui était nécessaire, de renforcer l'accès à la profession ainsi que la transparence en matière d'honoraires et de publicité, de contraindre les professionnels à être plus rigoureux sur leurs pratiques, force est de constater que cette loi n'apporte rien pour soutenir la croissance du marché de l'immobilier qui traverse une crise depuis plus de deux ans. Le gouvernement a orienté sa politique de logement du côté social, en créant des garanties pour le consommateur mais aucune action n'a porté sur les mesures qui auraient été le plus à même de relancer le marché et de redonner confiance aux investisseurs » estime pour sa part Jacques Daboudet.



## Une politique de logement à (re)construire

### *Une autre politique s'impose*

Ainsi, pour bon nombre d'acteurs du marché immobilier, une autre politique s'impose : « *il y a urgence à créer un climat propice au réengagement durable des investisseurs sur le marché immobilier neuf* » explique Jacques Daboudet. La demande est pressante, et devrait permettre de manière induite de relancer le marché dans son ensemble. « *Evidemment à partir du moment où on construira un volume de logements suffisant, cela permettra une accélération de la rotation des stocks. Car qui dit achat de logements neufs dit vente de biens anciens. Cela devrait donc indûment relancer la dynamique de la transaction dans l'ancien* » ajoute le président de CAPIFRANCE.

Pour redynamiser le secteur, il est également essentiel « *de redonner du pouvoir d'achat et donc de la capacité d'emprunt aux français. Or, cela passe soit par l'augmentation des revenus (ce qui semble compromis à court terme, au regard de la crise), soit par la mise en place d'aides à l'accès au logement, telles que le PTZ dans l'ancien mais également d'un nouveau dispositif de défiscalisation stable et beaucoup plus incitatif pour redonner confiance aux investisseurs. Ce sont des mesures qui ont fait leurs preuves dans le passé* ».

Mais ces aides coûtent à l'Etat, d'autant plus qu'il s'est engagé dans une politique de rationalisation budgétaire. Cette année, l'intervention en faveur du logement devrait d'ailleurs représenter 39,50 milliards d'euros. « *Mais ce qu'il faut mesurer avant tout, c'est le retour sur investissement. Car les aides représentent de l'argent que l'état pourra récupérer à travers la relance de la construction, à travers la TVA qu'il perçoit sur les transactions ou encore la vente de biens neufs et surtout sur la dynamique d'emplois induits. L'immobilier fait en effet appel à de nombreux corps d'état : le BTP, l'artisanat etc. Or, tout cela crée de la richesse, de la valeur ajoutée et des recettes fiscales* » conclut Jacques Daboudet.

### CAPIFRANCE en quelques chiffres



1 400 conseillers immobiliers  
96,1 % de clients satisfaits  
Plus de 168 heures de formation par an  
et par conseiller immobilier

75 salariés  
Plus de 1 400 supports web  
Chiffre d'affaires : 56 millions d'€  
2002 : date de création

Rejoignez-nous sur

