



Paris, le 11 juillet 2018

CONFÉRENCE DE PRESSE DE LA FFB

Intervention de Patrick VANDROMME, Président de LCA-FFB

Comme l'a signalé Jacques Chanut, le décrochage des ventes de logements inquiète. Les adhérents de LCA-FFB, aménageurs, constructeurs de maisons individuelles comme promoteurs, font remonter cette difficulté depuis l'entrée dans l'hiver 2017. Et, de fait, les données récentes sur la distribution du PTZ confirment bien ce propos : le nombre de ces prêts accordés au premier trimestre 2018 se sont effondrés de 46 % dans le neuf par rapport au premier trimestre 2017, et même de 61 % dans l'individuel neuf.

La FFB et le Bureau de LCA-FFB ont souhaité en comprendre plus précisément les raisons. À cette fin, une rapide enquête a été conduite auprès des adhérents de LCA-FFB.

Elle n'a pas vocation à la représentativité statistique, compte tenu des délais impartis. Toutefois, les répondants cumulent 22 000 logements vendus en 2017 et déclarent une baisse d'environ 11 % de ces ventes entre le premier semestre 2017 et le premier semestre 2018, individuel et collectif confondus, soit un ordre de grandeur cohérent avec les chiffres mentionnés par Jacques Chanut.

Mais le plus intéressant, l'objet fondamental de cette enquête, consiste dans l'analyse des raisons de cette chute de 11 %.

Côté accession, il en ressort que dans les zones A et B1, la suppression de l'APL explique 40 % de la baisse, le solde relevant de la dégradation de l'environnement économique et « psychologique ». En zones B2 et C, la disparition de l'APL accession compte pour presque autant qu'en A et B1, avec 42 %, mais il faut encore y ajouter le raboutage du PTZ qui devient ici prépondérant, avec 45 % du repli des ventes. Au global, la dégradation de l'environnement institutionnel explique près des neuf-dixièmes de la chute de l'accession dans les territoires supposés peu ou pas tendus.

Côté investissement locatif, en zones B2 et C, la répartition des chocs s'avère de même ordre. De fait, la suppression de l'éligibilité au dispositif « Pinel » explique 84 % du recul des ventes, l'environnement économique ne pesant véritablement que dans 16 % des cas.

La cause profonde du retournement à l'œuvre réside donc fondamentalement dans la dégradation de l'environnement institutionnel, les modifications du contexte économique ne jouant qu'un rôle secondaire.

Du point de vue de l'appareil de production, ce constat s'avère d'autant plus inquiétant que près des trois-quarts des ventes des adhérents de LCA-FFB relevaient des zones touchées par le recentrage des dispositifs de soutien au logement.

L'impact de la réforme du PTZ et de l'APL Accession. Deux exemples concrets de ménages ne pouvant plus accéder à la propriété.

En Région Occitanie, à Castelsarrasin (zone C), une famille de cinq enfants, avec 2 600 euros de revenus mensuels. Un projet (maison + foncier) de 265 000 euros. En septembre 2017, le financement de l'opération par un prêt PAS, un crédit classique et un prêt à taux zéro de 92 000 euros générait une mensualité de 945 euros, soit un taux d'endettement de 36 %. Grâce à l'APL accession, la mensualité descendait à 763 euros, pour un taux d'endettement de 29 %. En mars 2018, après réduction de la quotité du PTZ et suppression de l'APL accession, la mensualité atteint 995 euros. **Avec un taux d'endettement de 38 %, le dossier n'est plus finançable.**

En région Hauts-de-France, un jeune couple sans enfant disposant d'un revenu de 1 998 euros. Un projet (maison + terrain) en zone B2 de 181 000 euros. Le financement avec PTZ à 40 % et prêt principal sans APL accession permettait de rester sous la barre des 33 % d'endettement (mensualité de 666 euros). Avec la baisse de quotité du PTZ de 40 % à 20 % et l'augmentation consécutive du montant du prêt principal, **il manque 10 000 euros pour financer le projet, en maintenant un taux d'endettement sous la barre des 33 %.**

Le prêt à taux zéro : deux cas-type.

Couple avec deux enfants, revenu courant de 2 SMIC (27 000 € annuels), qui vise l'acquisition d'un logement neuf d'une surface habitable de 95 m² à :

1. 220 000 € en zone B2;
2. 200 000 € en zone C.

Hypothèses de calcul du plan de financement pour 2017 :

Apport personnel = 5 000 € ;

PTZ (40 % du montant de l'opération) de 88 000 € en B2 et 80 000 € en C, avec différé de 15 ans et amortissable sur 10 ans ;

Prêt bancaire avec TAEG de 2,5 % sur 25 ans ;

APL de 150 €/mois.

Hypothèses de calcul du plan de financement pour 2018 :

Même apport personnel = 5 000 € ;

PTZ (réduit de 40 % à 20 % du montant de l'opération) de 44 000 € en B2 et 40 000 € en C, mais toujours avec différé de 15 ans et amortissable sur 10 ans ;

Mêmes conditions pour le prêt bancaire (TAEG de 2,5 % sur 25 ans) ;

Plus d'APL.

Hypothèses de calcul du plan de financement pour 2020 :

Même apport personnel = 5 000 € ;

Plus de PTZ, donc 0 € en B2 et 0 € en C ;

Mêmes conditions pour le prêt bancaire (TAEG de 2,5 % sur 25 ans) ;

Plus d'APL.

Taux d'effort (net d'APL en 2017)	Zone B2	Zone C
Opération 2017	29,3 %	26,0 %
Opération 2018	39,4 %	35,8 %
Opération 2020	42,9 %	38,9 %
Prix max. d'opération pour taux d'effort < 33%	Zone B2	Zone C
Rappel 2017	220 000 €	200 000 €
Opération 2018	188 000 €	186 500 €
Opération 2020	170 700 €	170 700 €