

Article 3 : Intérêts d'emprunts immobiliers

Aujourd'hui en France, l'urgence est à la construction massive de locatifs sociaux adaptés réellement aux besoins de nos concitoyens. Malgré tout, face à la crise du logement, le gouvernement propose un crédit d'impôt calculé sur les intérêts d'emprunts immobiliers.

La mesure proposée est en recul par rapport aux engagements pris par le Président de la République durant sa campagne. Ainsi, ce ne sont ni la totalité des intérêts d'emprunt, ni l'ensemble des prêts immobiliers qui seront visés. Et tant mieux pour les comptes publics !

En dehors de l'effet d'annonce, cette mesure apparaît comme un cadeau fiscal supplémentaire, une niche de plus et ne peut pas être considérée comme une incitation spécifique à l'accession à la propriété.

Le crédit d'impôt que vous proposez est ouvert à tous les français, y compris à ceux qui sont déjà propriétaires et qui achètent un autre logement pour déménager. Nous souhaitons, pour notre part, réserver cette mesure aux primo accédants.

Question que notre débat devra trancher : ce crédit d'impôt concerne-t'il l'ensemble des emprunts immobiliers en cours, incluant, de fait, les emprunts réalisés par les Français ayant déjà acheté leur résidence principale depuis 5 ans au plus ? De nombreux collègues de la partie droite de l'hémicycle nous ont dit avoir mené leur campagne sur cette mesure. Nous voyons ici un exemple de plus de l'écart entre promesse et les preuves des faits.

Cette mesure ne peut donc pas être une mesure visant à favoriser l'accession à la propriété mais un simple bonus fiscal.

Financièrement le bénéfice sera, pour un couple avec deux enfants par exemple, de 1 700 euros par an au maximum. Voilà l'effet de la mesure proposée hier par le ministre. En moyenne, l'avantage représentera 4% du bien acheté, soit moins que la moitié des frais notariés. Cette mesure ne peut donc être déterminante dans la décision d'acheter. D'ailleurs, en 1997, le gouvernement Juppé n'avait-il pas supprimé un dispositif semblable rapidement jugé inefficace ?

D'autre part, cette mesure alimentera davantage l'inflation immobilière que les ménages français, désireux de devenir propriétaires subissent depuis de nombreuses années, et contribuera à exclure les plus

modestes du marché du logement. Ainsi Etienne Wasner, économiste du travail, chercheur à l'OFCE, juge que cette déduction est « *dans le timing actuel, une mesure qui va contribuer à augmenter la demande de crédit et à donc à soutenir les cours* » de l'immobilier, et résume la mesure ainsi « *Bilan : une nouvelle niche fiscale, une contribution à l'augmentation des prix à l'immobilier, un transfert des pauvres vers les riches. Une vraie mesure de droite.* »

Si l'effet pour l'acquéreur est de fait modeste, le poids pour les finances publiques ne l'est pas. Le coût budgétaire de cette mesure est de l'ordre de 3 milliards d'euros par an. Comment financer une telle mesure, comme d'ailleurs toutes celles comprises dans votre texte ?

On peut, aussi, légitimement craindre pour l'avenir du prêt à taux zéro. Malgré son extension par le précédent gouvernement aux classes moyennes supérieures, et alors qu'il reste, pour le moment, l'outil essentiel d'accès à la propriété pour des ménages modestes, son avenir est-il assuré ?

Pour notre part, nous considérons, je le répète, que ces crédits d'impôts doivent être réservés aux ménages pour leur premier achat immobilier.

L'effort de l'Etat annoncé sur le logement social par le premier ministre lors de son discours de politique générale (120 000 par an) peut-il encore s'accommoder de la niche fiscale que constitue, par ailleurs, l'exonération De Robien ? Il faudra bien réouvrir ce débat dans le PLF 2008.

Que constatons nous dans nos villes et même dans nos campagnes ? Des logements, oui, dont vous vous attribuez le mérite de la construction, mais vides !! Une décision publique doit aussi être juste socialement ... et nous en sommes loin avec votre façon d'aborder la question du logement !