



Repère historique et destin du PEL

par Jean-François BUET, président de la FNAIM

S'il fallait entre tous désigner un responsable au ralentissement du marché immobilier, ce serait sans conteste la perte de confiance des ménages français.

Au rang des destructeurs de confiance, il faut citer l'incertitude juridique, qu'elle soit civile ou fiscale. Les professionnels de l'immobilier, la FNAIM en tête, alertent depuis longtemps sur ce danger. Ce gouvernement se heurte à cet égard aux mêmes écueils que ceux qui l'ont précédé. Voici que la question du destin du PEL (plan d'épargne logement) est au cœur des débats, une fois encore.

Tout est parti d'une indiscretion du Journal du dimanche, qui a révélé ce week-end que la prime historiquement versée par l'Etat aux emprunteurs lorsqu'ils débloquent leur épargne pour investir dans l'achat d'un logement était menacée.

Le ministre du budget a eu beau démentir, il n'en reste pas moins qu'une réunion se profile, prévue dans la décade entre les banques et Bercy, pour examiner cette hypothèse.

On apprend aussi qu'en contrepartie le taux du PEL se rapprocherait des taux de marché et que son plafond serait augmenté pour tenir compte de l'évolution des prix immobiliers.

Deux observations: si les deux améliorations évoquées ne sont que des actualisations souhaitables, qui ne déroutent pas les ménages, la suppression de la prime constitue un changement de donne. Pour l'Etat, les rentrées fiscales immédiates à attendre de l'acquisition d'un logement garantissent de toute façon la neutralisation et bien au-delà du décaissement de la prime - qui varie de 1 000 à 1 500 euros-, notamment grâce aux droits de mutation ou encore à la TVA attachée aux travaux inéluctablement engagés après l'achat.

Le sujet consiste donc à savoir si le moment est opportun pour troubler encore les familles et les individus qui projettent d'investir. Clairement non.

Le PEL est une institution. A une institution, on se raccroche dans les moments les moins sereins comme à un repère en terre inconnue.

En outre, faut-il énumérer les augmentations diverses qui, dès ce début d'année, vont venir désolvabiliser les ménages ?

La prime du PEL aura la vertu d'en atténuer les effets désolvabilisateurs :

hausse de 0,7 point des droits de mutation par augmentation de la part des conseils généraux, hausse de 3 points de la TVA sur les travaux, et probable redressement des taux des prêts libres dans les prochains mois.

Le gouvernement sera inspiré de mesurer le statut du PEL dans l'inconscient collectif des Français avant d'en bouleverser les règles du jeu.

Il ne pourra ignorer non plus les éléments financiers qui dégradent le paysage des accédants : un nuage de plus serait de mauvais augure pour le marché immobilier résidentiel, qui a besoin de recouvrer sa vigueur d'urgence.