



## IMMOBILIER

# YVAN CORBIC : IL FAUT METTRE EN PLACE "UNE VRAIE POLITIQUE DU LOGEMENT"

Associé chez **Exponens**, Yvan Corbic évoque la crise immobilière et explique les spécificités du Bail réel solidaire et du Prêt social location accession.

**Y**van Corbic est associé depuis dix ans au sein du groupe Exponens.

À travers ses fonctions de commissaire aux comptes de foncières cotées et non cotées, ainsi que d'organismes HLM, il est amené à accompagner un certain nombre de clients dans plusieurs domaines d'activité, notamment l'immobilier. Récemment, il a évoqué la crise que traverse le secteur et expliqué les spécificités des dispositifs du Bail réel solidaire (BRS) et du Prêt social location accession (PSLA), pour lesquels le Gouvernement a mis en place un nouveau zonage.

**Affiches Parisiennes : Pouvez-vous nous présenter le groupe Exponens ?**

**Yvan Corbic :** Exponens est un groupe de services d'expertise comptable, d'audit et de conseil, dédié aux dirigeants d'entreprise. Forts de 33 associés et de plus de 400 collaborateurs, nous avons un positionnement essentiellement en Île-de-France. Sur nos neuf sites, nous proposons une approche pluridisciplinaire pour apporter aux dirigeants des leviers d'action, afin de leur permettre de faire face aux nouveaux défis. Nous les accompagnons durant toute la vie de l'entreprise, de la création jusqu'à la cession. En tant que commissaires aux comptes, nous ne produisons pas de conseils, mais nous formulons des



© DRF

recommandations.

**A.-P. : Où en est le secteur de l'immobilier aujourd'hui ?**

**Y. C. :** Ce n'est pas une nouveauté, la crise immobilière est assez profonde, causée par plusieurs facteurs, notamment l'augmentation des coûts des matières premières et une hausse des taux d'intérêt, qui a entraîné une baisse de la demande et de la production des emprunts.

Le dernier chiffre en date sur la production de crédits était encore en baisse en novembre dernier, de l'ordre de 8,7 milliards d'euros. En conséquence, des ménages primo accédants, qui pouvaient prétendre il y a quelques années à l'accession à la propriété, rencontrent de plus en plus de difficultés à obtenir

les crédits nécessaires.

**A.-P. : Où en sommes-nous de la crise immobilière ? Les taux vont-ils baisser ?**

**Y. C. :** Nous espérons que la crise est derrière nous pour les clients et les ménages qui veulent devenir primo accédants. D'après les experts, les taux d'intérêt sont actuellement sur un plateau. Sur des durées de 20 ans, ils sont de l'ordre de 4 %. Cependant, selon les prévisions, une légère baisse devrait arriver au cours du deuxième semestre 2024. La crise a également eu un impact sur la production de logements. Beaucoup

d'opérations n'ont pas été lancées. Or, comme une construction dure entre 24 et 30 mois, la livraison des prochains logements prendra du retard dans les années qui viennent.

**A.-P. : Le Gouvernement a récemment décidé de mettre en place un nouveau zonage pour les dispositifs du Prêt social location accession et du Bail réel solidaire...**

**Y. C. :** Le Prêt social location-accession (PSLA) a été mis en place en 2004 par les Pouvoirs publics. Initialement, il était destiné aux organismes HLM et aux promoteurs privés. Ce dispositif est structuré en deux phases. La construction est prise en charge par l'opérateur qui souscrit un emprunt

PLSA afin de financer cette phase. De son côté, l'accédant signe un contrat de réservation au début de l'opération et un autre de Prêt social location accession au moment de la livraison du logement.

Durant la phase locative, l'accédant paye une redevance qui se décompose du loyer et d'une part acquisitive. Cette dernière sera déduite du prix de vente au moment où l'accédant aura la possibilité de lever l'option. Nous sommes-là dans l'accompagnement d'un primo-acquéreur. Ce dispositif offre également des avantages, puisqu'il permet aux accédants de bénéficier d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans et une TVA à 5,5 %. Les prix de vente sont aussi plafonnés. Le PSLA est destiné à une population modeste, en permettant de prétendre à une première acquisition.

**A.-P. : Et concernant le Bail réel solidaire ?**

**Y. C. :** Le Bail réel solidaire (BRS) est plus récent, puisque ce dispositif juridique a été lancé en 2016. Le BRS dissocie le foncier du bâti, contrairement au PSLA, où l'accédant sera propriétaire du foncier et du bâti. Avec le BRS, il sera propriétaire du bâti, mais le terrain sera acquis par un Organisme foncier et solidaire (OFS), qui achètera le foncier par recours à un emprunt d'une durée de 80 ans. L'OFS cèdera ensuite les droits réels du terrain au primo-acquéreur. Ce dernier paiera une redevance pour pouvoir bénéficier d'un droit réel sur le foncier et achètera en parallèle le bâti. Le BRS permet donc de faire baisser le prix de vente de l'ordre entre 20 à 40 %, selon les zones. Ce dispositif permet aussi de continuer à promouvoir et à développer des programmes sur des opérations, ou des zones tendues, en donnant la possibilité à des primo-acquéreurs d'acquiescer un bien. Comme pour le PSLA, la TVA pour le BRS est à 5,5 %. En revanche, l'exonération de taxe foncière n'est pas systématique.

Elle peut être partielle et dépend de la municipalité et des décisions prises au niveau local.

**A.-P. : Le PSLA et le BRS sont-ils disponibles sur l'ensemble du territoire français ? Qui peut y prétendre ?**

**Y. C. :** Ces dispositifs fonctionnent sur tout le territoire. Le BRS se trouve davantage sur des zones très tendues. Les barèmes pour bénéficier du PSLA et du BRS sont les mêmes. Il est nécessaire de ne pas dépasser un certain niveau de revenus, basé sur le revenu fiscal de référence N-2, lequel dépend de la région d'achat et du nombre de personnes qui composent le foyer.

**A.-P. : Les barèmes ont-ils évolué au 1<sup>er</sup> janvier ?**

**Y. C. :** En effet, l'arrêté du 14 décembre 2023 a augmenté les plafonds de ressources des ménages éligibles aux dispositifs du PSLA & BRS. Par exemple, pour une famille avec deux enfants dans la zone A/Abis, dont fait partie la région parisienne, les plafonds de ressources sont de l'ordre de 88 000 euros. Ces nouveaux plafonds étant assez hauts, la population touchée est beaucoup plus large. C'est bien, mais en élargissant la base, nous perdons les accédants les plus modestes qui étaient visés au départ par le PSLA et le BRS, qui sont des produits de niche. Il faut donc rester vigilant et s'assurer que ces outils, qui sont des produits de niche, ne remplaceront pas une politique de logement importante et efficace. Il est nécessaire que les Organismes de foncier solidaire (OFS) qui sont propriétaires du foncier ciblent une clientèle correspondante à la référence initiale de ces dispositifs.

**A.-P. : Ces deux dispositifs sont-ils suffisants pour permettre à l'ensemble de la population de devenir propriétaire ?**

**Y. C. :** Nous parlons de produits qui, au niveau de la production, ont des volumes quand même assez faibles. Le BRS est récent avec sept ans d'existence, donc automatiquement les programmes se mettent en place, mais l'effet n'est pas immédiat. Aussi, les deux dispositifs touchent une population restreinte, puisqu'ils sont plafonnés. Il ne faut pas que ces dispositifs, BRS et PSLA, soient considérés comme des produits "miracles". Il faut vraiment mettre en place une politique de logement efficace. Les banques doivent jouer le jeu, tout comme les collectivités, pour permettre à ceux qui le souhaitent de devenir propriétaire.

**A.-P. : Quelles sont les solutions ?**

**Y. C. :** Parmi les solutions à mettre en place, il faut que les banques facilitent l'accès au crédit pour les ménages. Aujourd'hui, pour consentir un prêt, les banques demandent des apports personnels importants. Ce système limite le nombre d'emprunteurs. Le Prêt à taux zéro (PTZ) a été modifié le 1<sup>er</sup> janvier dernier, mais cela ne va pas tout révolutionner. Il est nécessaire d'avoir une politique de logement plus profonde. Elle peut passer par une stabilité des taux, pour permettre aux gens de bénéficier d'emprunts. Au niveau des matières premières, malgré une augmentation des coûts, nous sommes quand même actuellement sur une stabilisation. Il faut mettre en place des mesures afin de relancer l'octroi des fonciers et donc la production de logements. Le BRS et le PSLA ne résoudre pas toutes les problématiques, mais elles peuvent permettre de contribuer un peu à augmenter le nombre d'accédants. L'immobilier est un secteur essentiel. Il n'est pas à prendre à la légère, il ne faut pas l'oublier. Le logement contribue au bien-être de la population. ■

**Propos recueillis par Maxime Monnotte**