



Présidentielles 2017

La boîte à idées « financement de projet immobilier » des candidats

Saint-Denis le 13 décembre - Le spécialiste du crédit **Empruntis** publie ses propositions à destination des candidats à la présidentielle pour améliorer le financement de l'acquisition. Le courtier, qui finance chaque année plus de 20.000 projets immobiliers, souhaite un meilleur accompagnement des porteurs de projets en « changements de vie » et des dispositifs d'aide mieux adaptés aux évolutions des ménages et plus en prise avec les diversités des marchés locaux.

« Ces propositions visent à fluidifier le marché et sont le résultat des constats que nous faisons quotidiennement dans nos échanges avec les emprunteurs et les partenaires bancaires. Très concrètes, elles doivent constituer des pistes de réflexion pour lever les principaux freins dans la mécanique du financement immobilier, et particulièrement l'accès au crédit. C'est pourquoi nous les avons pensées surtout par profil d'emprunteurs : jeunes, sans apport, détenteurs de contrats précaires, en mobilité géographique, ménages qui se séparent ... des profils variés souvent écartés du crédit alors même qu'ils reflètent une part de plus en plus importante de la population », souligne Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis.

1. Pour les emprunteurs sans apport

Proposer **une avance de trésorerie**. Portée par Action Logement et/ou par la SGFGAS (Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété), cette avance, sans intérêts d'emprunt, serait remboursée au bout de 5 ans (délai raisonnable pour que l'emprunteur puisse se constituer un apport), à la revente du bien ou lors de sa transmission (donation ou succession).

« Cette avance, sorte de PTZ sous conditions de profil mais pas de nature de bien, permettrait de financer les frais de notaires et les frais de garanties pour les sans apport, qui représentent 11% des primo-accédants en 2016. Son financement pourrait se baser sur une réallocation de moyens en lieu et place du PAS, dont l'efficacité est aujourd'hui en question », précise Cécile Roquelaure.

2. Pour les emprunteurs en CDD et / ou contrats précaires

⇒ **Mettre en place une assurance « entre 2 jobs » pour les CDD**

Sorte d'équivalent à l'assurance perte d'emploi mais pour les CDD, cette assurance pourrait proposer la prise en charge d'un nombre d'échéances de mensualités maximal sur une période de référence (par exemple 3 mois de prise en charge tous les 24 mois) et pourrait être cofinancée par Action Logement et les emprunteurs.

⇒ **Création d'un score pour les CDD et emplois peu stables** (auto-entrepreneur ...)

A partir des datas Pôle emploi, l'Etat ou un organisme mettrait à disposition des organismes de cautionnement et des banques un score pour permettre d'appréhender au mieux ces profils. Il pourrait être calculé sur le niveau d'employabilité de l'emprunteur, l'offre du secteur, le taux de cet emploi en CDD (pratique du secteur) et le nombre de demandeurs. Ce score s'ajouterait aux critères classiques et pourrait ainsi se substituer au CDI.

« Aujourd'hui, 9 embauches sur 10 se font en CDD, mais nous ne comptabilisons que 4% d'emprunteurs seuls en CDD dans les dossiers finançables », souligne Cécile Roquelaure.

3. Pour les jeunes

Réduire les Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO) dans l'ancien pour les jeunes primo-accédants de moins de 36 ans pour leur offrir une marge financière supplémentaire.

« L'âge moyen du primo-accédant augmente et se situe aujourd'hui autour des 36 ans. Et pour les moins de 30 ans, seul 1/3 des demandes en crédit immobilier que nous recevons sont finançables », illustre encore Cécile Roquelaure.

4. Pour faciliter les projets en cas de mobilité professionnelle

- ⇒ **Alléger les DMTO** en cas d'achat-revente suite à mutation professionnelle pour réduire le coût de la mobilité pour les vendeurs qui rachètent suite à mutation.
- ⇒ **Reconstituer les droits au Prêt à Taux Zéro** pour les secundo-accédants dans le cas d'une mutation professionnelle.

5. Dans les cas de séparations et divorces

Faciliter l'acquisition pour le conjoint qui quitte la propriété du ménage en **reconstituant son droit au PTZ**.

6. Pour les investisseurs

Garantir la stabilité des dispositifs fiscaux proposés (ex. Pinel, Scellier) pour permettre aux bailleurs d'investir sereinement et éviter les coups d'accélérateur et de frein sur le marché.

7. Pour répondre à la diversité des marchés et territoires

- ⇒ **Décentraliser les dispositifs d'aide** (investissement locatif, aides à l'accession ...) qui doivent être au plus près du terrain pour une meilleure efficacité. La prise en compte de la demande locative, par exemple, est primordiale pour le Pinel.
- ⇒ **Elargir le PTZ ancien pour les zones où les prix sont élevés** (grandes métropoles) en abaissant le quota de travaux requis.

A propos d'Empruntis

Empruntis accompagne et conseille particuliers et professionnels dans la recherche de financements de leurs projets. Il propose à ses clients un réseau de 93 agences spécialisées dans le courtage en crédit, un site internet, Empruntis.com, comparateur en crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits et assurances, et une plateforme de conseillers spécialisés. Leader en crédit à la consommation et 3e acteur du courtage en crédit, Empruntis a permis en 2015 de concrétiser plus de 20 000 projets immobiliers.

Pour plus d'informations : www.empruntis.com et www.empruntis-agence.com

Contacts presse :

Justine BROSSARD

Agence Hopscotch Capital

Tél. 01 58 65 20 18

jbrossard@hopscotchcapital.fr