

ASSEMBLÉE NATIONALE

31 mai 2006

**ENGAGEMENT POUR LE LOGEMENT
(Deuxième lecture) - (n° 3072)**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 312

présenté par
M. Chatel-----
ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 5 QUINQUIES, insérer l'article suivant :**

Après l'article L. 313-6 du Code monétaire et financier, est insérée une sous-section 4 intitulée :

« Garantie des emprunts consentis en faveur des titulaires d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée. » et comprenant un article L. 313-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-6-1 – I. –* Il est institué un mécanisme de garantie des emprunts immobiliers contractés par les établissements financiers avec des titulaires d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée.

II. – Un décret pris après concertation avec les représentants des établissements de crédit fixe l'organisation, les conditions d'accès et les ressources du fonds de garantie mis en place à cet effet.

III. – Les présentes dispositions seront également applicables aux départements et territoires d'Outre-Mer. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi discuté présentement est une réponse forte à une crise dont personne ne peut nier l'ampleur. Il complète utilement l'ensemble des dispositifs mis en œuvre depuis 2002 en faveur du logement : loi de programmation pour la rénovation urbaine, loi de cohésion sociale, loi des services à la personne, création du PTZ...

- Amendement mis en distribution -

Il traduit l'engagement de l'État à renforcer l'accès de tous au logement. La tâche est vaste et ambitieuse car elle doit composer avec deux items : l'évolution du marché immobilier et l'évolution du marché du travail, et – par extension – du pouvoir d'achat des Françaisⁱ.

Les différentes mesures adoptées par le gouvernement nous offrent un nouveau cadre de réflexion : toutes nos actions doivent aujourd'hui être guidées par le souci constant d'apporter des réponses concrètes aux changements que connaissent notre société et les Français dans leur quotidien.

Ce peut être, entre autres, au sujet de la crise du logement.

Le projet de loi portant engagement national pour le logement répond aux principales attentes de nos concitoyens en la matière. Mais il semble fondamental d'en compléter les dispositions par une action forte en terme d'accession à la propriété pour tous les actifs ne bénéficiant pas des logements sociaux.

L'action gouvernementale doit ici être soutenue par les acteurs du secteur immobilier, dont les sociétés financières sont les plus majeures.

En effet, crise du foncier, transfert d'investissements dans la pierre après la crise boursière de la bulle Internet, corrélation des prix de l'immobilier au niveau mondial... Ces éléments, entre autres, expliquent que le rapport moyen entre les prix de l'immobilier et les salaires se dégrade considérablement.

Selon l'INSEE, entre 1998 et 2004, les prix du logement ancien ont augmenté de 70 %, avec une accélération depuis 2002. Ce phénomène concerne aussi bien la province que la région parisienne, même si elle est fortement ressentie à Paris, où le prix des appartements a doublé en 7 ans.

Il est donc important de donner au secteur bancaire les moyens d'adapter son activité aux évolutions récentes à la fois du marché immobilier et du marché de l'emploi. Car, en dépit des déclarations de la commission paritaire des sociétés financière ou de la Fédération bancaire française, force est de constater qu'en France, on privilégie la sécurité des opérations de prêt.

Or, cette sécurité se fonde sur un mécanisme spécifique à la France : les organismes prêteurs s'attachent plus à la capacité de remboursement d'un emprunteur, sans même considérer l'apport personnel, qu'à l'évaluation du bien immobilier. Il faut ajouter à cela qu'il leur semble difficile de faire la part des choses entre revenus irréguliers et revenus précaires.

Ce constat est loin d'être anodin car il conduit à exclure de l'emprunt une frange grandissante de la population qui souhaite avoir accès au crédit immobilier ou au crédit à la consommation, et dont l'irrégularité des revenus a des explications très diverses : CDD, intérimaires, professions libérales, intermittents, personnels non fonctionnaires de l'État ou des collectivités territoriales...

Si la flexibilisation de l'emploi est nécessaire pour lutter contre le chômage et si la logique économique du secteur bancaire se comprend, il est tout à fait dommageable qu'une part de la

ⁱ A titre d'exemple, selon un indicateur mis au point par le Crédit Foncier et l'ESSEC, la capacité moyenne des primo-accédants dans l'ancien est de 50.7 m² en 2005, soit 8.7 m² de moins qu'en 2000. Cela se traduit par une baisse de 20% du pouvoir d'achat dans l'immobilier en 5 ans.

- Amendement mis en distribution -

population active appelée à devenir de plus en plus importante se voit exclue de la possibilité de devenir propriétaire de son logement ou acquérir des biens de consommation courante.

De même, et dans un souci de soutien à la croissance, il est regrettable de ne pas donner aux banques la possibilité d'étendre leur clientèle en leur permettant d'adapter leurs offres de crédits aux réalités du marché du travail.

Pour ce faire, il faut mettre en place un système de garantie qui protège autant les ménages emprunteurs que les organismes financiers qui leur prêtent un capital important, parfois sur le long terme.

C'est l'objet de cet amendement qui permet la création d'un fonds de garantie destiné à favoriser l'accès au crédit des ménages aux revenus irréguliers.