



119^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE



LE LOGEMENT

LE DEVOIR DE FAIRE MIEUX
LE DROIT POUR FAIRE AUTREMENT

Deauville - 27, 28 et 29 septembre 2023

**PROPOSITIONS SOUMISES AU VOTE
119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE**

Propositions du 119e Congrès des notaires de France – Version susceptible d'évoluer y compris au cours des débats

7 septembre 2023

Le logement est, pour la première fois, le thème principal du Congrès des notaires de France.

Or, il est au cœur de l'activité quotidienne de tous les notaires, qu'ils accompagnent des professionnels ou des collectivités territoriales à l'occasion d'opérations d'aménagement urbain mais aussi des particuliers lorsqu'ils acquièrent, vendent ou transmettent leur résidence.

Il est aussi au cœur de l'économie car le secteur du bâtiment est l'une des plus importantes filières industrielles.

Il est surtout au cœur de la vie des Français dont il constitue le lieu de vie, parfois même le lieu d'une vie et représente, souvent, l'actif le plus important de leur patrimoine. Il est, comme le dit Heidegger, le prolongement de la personnalité de chacun car notre maison est un peu notre carte d'identité. Il engage aussi notre avenir car notre cadre de vie va être complètement redessiné dans les trente prochaines années avec la limitation imposée de l'artificialisation des sols qui implique une densification des zones urbanisées.

Ce thème complexe est porteur d'un triple enjeu : social d'abord, car il faut améliorer la situation des mal logés comme des sans logis et redonner un sens au parcours résidentiel, cette voie idéale qui va de la location à la propriété ; économique, ensuite, car il faut que l'investissement dans le logement redevienne attractif pour relancer ce secteur clé. Écologique, enfin, car il faut réussir la transition énergétique en construisant des bâtiments basse consommation et en rénovant massivement le parc existant.

L'approche du sujet s'est inscrite dans une démarche, à la fois réaliste et pragmatique, qui se projette sur le long terme, détachée des impératifs conjoncturels de court terme.

Le 119^e Congrès des notaires de France formule 13 propositions audacieuses avant tout structurelles qui permettront, si elles sont adoptées, de supprimer certains points de blocage identifiés par le notariat et de faire évoluer le droit positif afin de :

- Développer l'offre de logements en France
- Favoriser l'accès au logement, qu'il soit locatif ou en propriété
- Pérenniser son logement

Ces propositions complètent le Rapport du 119^e Congrès 2023 disponible sur :

www.rapport-congresdesnotaires.fr



PROPOSITIONS SOUMISES AU VOTE LORS DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS

- RÉDUIRE LA DURÉE D'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉFINITIF, PAR LA CONCERTATION ET PAR UNE INSTRUCTION COLLÉGIALE ET CERTIFIÉE DES PROJETS
- DÉVELOPPER LES PARTENARIATS ENTRE LE PUBLIC ET LE PRIVÉ NOTAMMENT PAR UNE SIMPLIFICATION DU DROIT DE LA COMMANDE PUBLIQUE
- INSTITUER UNE AUTORISATION D'URBANISME FAVORISANT LA RÉVERSIBILITE DU BATI EN FAVEUR DU LOGEMENT
- FAVORISER LA CONCORDANCE ENTRE LES CAHIERS DES CHARGES DES LOTISSEMENTS ET LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME EN FAVEUR DU LOGEMENT

FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT

- CRÉER UN STATUT FISCAL DU BAILLEUR PRIVÉ, GLOBAL, COHÉRENT ET ATTRACTIF
- CRÉER UNE ÉGALITÉ DE TRAITEMENT FISCAL DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE POUR LES LOGEMENTS NUS OU MEUBLES, ANCIENS OU NEUFS
- GÉNÉRALISER UNE OFFRE LOCATIVE PRIVÉE SOLIDAIRE AVEC LE DISPOSITIF « LOC'AVANTAGES »
- SIMPLIFIER ET GÉNÉRALISER LE DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE POUR FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ
- MAINTENIR DANS LE TEMPS LES DÉCOTES CONSENTIES AU PREMIER ACCÉDANT DANS LES MODES D'ACCESSION AIDES À LA PROPRIÉTÉ

PÉRENNISER SON LOGEMENT

- PÉRENNISER LE LOGEMENT DU DIRIGEANT DE SOCIÉTÉ : ÉTENDRE L'INSAISSABILITÉ DE LA RESIDENCE PRINCIPALE
- PÉRENNISER LE LOGEMENT DE NOS AÎNÉS : REPENSER LES SOLUTIONS VIAGÈRES DANS LE CADRE FAMILIAL
- PÉRENNISER LE LOGEMENT DE LA FAMILLE : RÉTABLIR L'ESPRIT DE L'ARTICLE 215 - ALINÉA 3

PROPOSITION COMMUNE

- DÉVELOPPER LES SOLUTIONS D'EXTERNALISATION ET DE TIERS FINANCEMENT POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

VERSION DIGITALE : WWW.CONGRESDESNOTAIRES.FR

PROPOSITION

RÉDUIRE LA DURÉE D'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉFINITIF PAR LA CONCERTATION ET PAR UNE INSTRUCTION COLLÉGIALE ET CERTIFIÉE DES PROJETS

En 2017 on estimait à 30 000 le nombre de logements bloqués par des recours (source : Les chiffres du logements neufs : 4e trimestre 2017 et bilan annuel, Fédération des promoteurs immobiliers, mars 2018)

Depuis la loi ELAN le nombre de recours ne semble pas faiblir (source : Le Moniteur, 8 sept. 2022)

En avril 2023, on dénonçait par ailleurs 72 000 logements autorisés en moins, par rapport aux douze mois précédents.

Constats :

Il existe un décalage entre les délais théoriques d'obtention des permis de construire définitifs et les délais observés en pratique. Ce décalage tient d'une part à l'existence de procédures de préinstruction « à géométrie variable » mises en place au niveau local sans encadrement législatif ou réglementaire et, d'autre part, à l'exercice d'actions contentieuses radicales. Le recours à la procédure de concertation avec le public prévue par l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, préalablement au dépôt de la demande d'autorisation, favorise indéniablement l'acceptabilité et la réalisation des projets.

Pour sécuriser les porteurs de projets, il serait ainsi opportun de s'inspirer des expériences de certificats de projets institués, notamment, pour les friches industrielles dans lesquels l'administration s'engage à identifier les règles applicables au projet et à respecter un délai d'instruction.

Par ailleurs, s'il faut favoriser les comportements vertueux par une pédagogie de l'exemplarité, en récompensant ceux qui veulent faire mieux, il est également nécessaire de poursuivre un objectif de déjudiciarisation en encadrant davantage le droit au recours des associations.

Moyens :

Encourager la concertation.

Réduire les délais d'instruction des projets à destination principale d'habitation.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- 1) Que tout projet d'opération portant principalement sur une destination « habitation » (non soumis à concertation obligatoire) puisse, à l'initiative du porteur du projet acceptée par le maire, et avant le dépôt de la demande des autorisations correspondantes, faire l'objet d'une **concertation facultative** avec le public en vertu de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme. Seront invitées à cette concertation les administrations concernées ainsi que les associations préalablement identifiées.

... / ...

Suite de la proposition

- 2) Que toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée après cette concertation facultative ouvre une **période de dialogue** d'un mois avec les services instructeurs et les administrations concernées (en lieu et place du mois réservé aux demandes de pièces complémentaires), pouvant, sur demande du pétitionnaire, être portée à deux mois. Toute autre procédure de préinstruction serait alors exclue.
- 3) Que, dans le cadre de cette procédure, le maire réunisse une **conférence d'instruction** à laquelle seront également conviés les différents services administratifs dont la consultation est prescrite par le Code de l'urbanisme. A l'issue de cette conférence serait établi collégalement un **certificat d'instruction** liant les services instructeurs et consultés : d'une part quant aux règles applicables au projet concerné ; d'autre part quant au délai de délivrance des avis et autorisations nécessaires à sa réalisation.
- 4) Enfin, que lorsqu'il aura été fait usage de la procédure de concertation préalable visée au 1), la **possibilité pour toute association visée à l'article L. 601-1 du Code de l'urbanisme d'agir contre une autorisation d'urbanisme pour un projet portant principalement sur une destination « habitation » soit conditionnée à ce que ladite association ait participé à ladite concertation, pourvu qu'elle y ait été expressément conviée.**

PROPOSITION

DÉVELOPPER LES PARTENARIATS ENTRE LE PUBLIC ET LE PRIVÉ NOTAMMENT PAR UNE SIMPLIFICATION DU DROIT DE LA COMMANDE PUBLIQUE

Pour les logements neufs, la part des acquisitions en VEFA auprès de promoteurs est passée de 33% en 2009 à 54% en 2019 (source : USH, les HLM en chiffres, édition 2020).

Selon une étude de l'Agence nationale de contrôle du logement social de juillet 2023, la VEFA est moins coûteuse que la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux (1325 € / m² contre 1593 € / m²).

Son adaptation aux besoins des bailleurs sociaux est cependant contestée (coûts d'entretien plus élevés de 19% notamment).

Par ailleurs, depuis 2014, des centaines d'appels à projets urbains ont été lancés dans les communes de France pour donner une impulsion publique à des projets privés, souvent en faveur du logement.

Constats :

Les objectifs de sobriété foncière et de mixité sociale et fonctionnelle impliquent de plus en plus un rapprochement entre les acteurs publics et privés.

Notre droit positif autorise dans ce cadre certaines dérogations au droit de la commande publique. Cependant ces dérogations ne permettent pas toujours de répondre aux besoins en logements publics et en équipements publics, alors même que la sécurité juridique impose une vigilance particulière

Il est également nécessaire de maintenir un équilibre entre maîtrise d'ouvrage publique et privée, tout en permettant l'association des deux secteurs dans des sociétés à capitaux mixtes.

Moyens :

Clarifier les frontières entre commande publique et opérations immobilières purement privées, et simplifier la conclusion des contrats relevant de la commande publique lorsque cela est nécessaire.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- 1) De faciliter la prise en compte des besoins des bailleurs sociaux lorsqu'ils achètent en VEFA :
 - En supprimant l'article L. 433-2, al. 1^{er} du Code de la construction et de l'habitation ;
 - En intégrant dans l'objet de tous les bailleurs sociaux leur capacité à se porter acquéreur dans des ventes d'immeubles à construire ou à réhabiliter ;
 - En clarifiant les termes des dispositions du Code de la construction et de l'habitation offrant aux bailleurs sociaux la faculté de constituer des SCCV avec des promoteurs, notamment dans le cadre d'opérations de réhabilitation.

Objectifs :

- *Appréciation des 25% de logements sociaux devant obligatoirement être réalisés par la société par programme et par nombre de logements ;*
- *Durée de ces sociétés calée sur le droit commun et non limitée à 10 ans, pour éviter qu'elle soit dissoute alors que des contentieux, voire des désordres de nature décennale seraient en cours ;*

... / ...

Suite de la proposition

- Possibilité à titre accessoire de réaliser des commerces dans les programmes portés par ces SCCV ;
- Intégration des opérations de réhabilitation d'une certaine ampleur dans le champ de compétences des SCCV (qui semble aujourd'hui limité aux seules opérations de production d'immeubles neufs).

2) De simplifier l'utilisation de la commande publique lorsque son utilisation est nécessaire :

- En supprimant les dispositions d'origine purement interne incompatibles avec la réalité des opérations immobilières ;
- En ouvrant aux bailleurs sociaux et intermédiaires la possibilité de constituer des sociétés d'économie mixte à projet unique (« SEMOP ») ;
- En renforçant la maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux dans des projets de réhabilitation porteurs de mixité sociale et fonctionnelle, par l'extension à la VIR du dispositif de l'article L. 433-2, al. 2 du Code de la construction et de l'habitation (*VEFA dite « inversée »*) tout en permettant aux personnes soumises à l'obligation de maîtrise d'ouvrage publique de la transférer à un bailleur social opérant en BRS dans un même immeuble.

PROPOSITION

INSTITUER UNE AUTORISATION D'URBANISME FAVORISANT LA RÉVERSIBILITE DU BATI EN FAVEUR DU LOGEMENT

Selon certains experts, 80% de la Ville de 2050 est déjà construite (source : C. Leconte et S. Grisot, Réparons la Ville, 2022).

Près de 4,5 millions de m² de bureaux sont, à ce jour, vides rien qu'en Ile-de-France selon le barème ImmoStat au 2^e trimestre 2022.

Constats :

L'accélération des rythmes économiques avec les incertitudes qu'elle engendre ainsi que les enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux sont autant de facteurs évolutifs à prendre en considération dans toute nouvelle opération de construction.

Un bâtiment conçu et construit réversible pourra surmonter aisément l'obsolescence de son premier usage et le risque de vacance qui l'accompagne. Susceptible d'évoluer sans transformation lourde, et conservant toujours l'enveloppe initiale de la construction, il limitera l'artificialisation des sols. Dans un objectif de décarbonation et de réduction des déchets, il participera au recyclage urbain. Aisément adaptable, il répondra mieux aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle édictés par le Code de l'urbanisme.

Les expérimentations récentes de permis de construire « multi-destinations » dans le temps ont démontré leur intérêt pour les différentes parties prenantes. Cependant, si l'article L. 111-1-5° du Code de la construction et de l'habitation donne déjà une définition juridique d'un bâtiment réversible, en l'état actuel du droit aucun statut juridique à part entière n'est attaché à cette qualification.

Moyens :

Reconnaitre un statut juridique spécifique à la construction réversible.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

De créer un régime de la construction réversible comportant trois volets :

- Volet législatif : Permettre, dans les périmètres définis par les plans locaux d'urbanisme, le dépôt d'une demande de permis de construire à destinations principales « habitation » et « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », avec faculté d'évolution dans le temps entre ces destinations sans nouvelle autorisation d'urbanisme, pendant une durée de vingt ans à compter de l'achèvement de la construction dès lors que les surfaces autorisées initialement à destination d'habitation ne diminueraient pas.
- Volet administratif : Préciser, par circulaire, les conditions d'instruction de ces permis de construire par les différents services locaux et étatiques compétents.
- Volet fiscal : En Ile-de-France où la vacance des bureaux est la plus prégnante, favoriser la transformation d'une partie des surfaces vers la destination habitation par un avoir fiscal correspondant au prorata de la taxe sur la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage (TCBCS) versé, rapporté au nombre d'années de validité restant à courir au titre du permis multi-destination considéré. Cet avoir serait ensuite affecté à une autre opération obligatoirement située dans la région Ile de France.

PROPOSITION

FAVORISER LA CONCORDANCE ENTRE LES CAHIERS DES CHARGES DES LOTISSEMENTS ET LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME EN FAVEUR DU LOGEMENT

Les 20 millions de maisons individuelles en France sont occupées à 63% par des ménages comprenant seulement une ou deux personnes.

On estime que leur optimisation par division, surélévation ou extension pourrait générer près de 2 milliards de m² soit plus de 20 millions de logements potentiels sans étalement urbain.

(Source : chiffres INSEE et Institut Paris Région retraités par Iudo, juillet 2023).

Constats :

Le tissu pavillonnaire est un gisement majeur de production de logements, dans le cadre d'une densification douce, compatible avec les objectifs écologiques et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Il est d'intérêt général de favoriser tant la modification conventionnelle que la mise en concordance des cahiers des charges de lotissements lorsqu'ils présentent des discordances manifestes avec les objectifs de développement de l'offre de logements résultant des documents d'urbanisme, mais aussi avec les projets passés ou à venir des colotis.

Enfin, les enjeux de mutabilité des logements et de sécurité juridique des propriétaires impliquent à la fois d'organiser une publicité des cahiers des charges et des mécanismes correctifs de régularisation de l'existant, le tout dans l'intérêt général du logement

Moyens :

Démocratiser et encourager la procédure de mise en concordance des cahiers des charges de lotissement à l'initiative des colotis.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

1 °) D'ajouter un second alinéa à l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme :

- Permettant d'ouvrir à l'initiative des colotis et leurs ayants cause la procédure de mise en concordance des cahiers des charges avec les documents d'urbanisme applicables ;
- Conditionnant cette initiative à un projet de demande d'autorisation d'urbanisme à destination d'habitation ;
- Obligeant l'autorité compétente à prononcer la mise en concordance à défaut d'opposition significative des colotis dans le cadre de l'enquête publique ;

2) De solenniser l'établissement et les modifications des cahiers des charges par acte authentique et de rendre leur publication au fichier immobilier obligatoire, à l'instar des règlements de copropriété.

PROPOSITION

CRÉER UN STATUT FISCAL DU BAILLEUR PRIVÉ, GLOBAL, COHÉRENT ET ATTRACTIF

La France compte environ 30,8 millions de résidences principales parmi lesquelles un peu moins de 13 millions relèvent du parc locatif, dont 7,6 millions dépendant du secteur libre. Ainsi, presque 25% des résidences principales dépendent du parc locatif dit « privé ».

L'annexe au Projet de Loi de Finances 2023 indique que les recettes liées à l'impôt sur les revenus sont de l'ordre de 106 Mds €. La part des revenus fonciers dans les revenus déclarés est de 2,2% (chiffres DGFIP 2021), soit une part minimale de 2,3Mds € (qui doit être en réalité supérieure, car selon l'INSEE 58 % des multipropriétaires sont aisés ou plutôt aisés, contre 34 % de l'ensemble des ménages). Le prélèvement forfaitaire unique (taux de 12,8%, hors prélèvements sociaux) rapporte de l'ordre de 5Mds € par an.

Constats :

L'investissement locatif par des bailleurs privés est nécessaire. Aussi doit-il être raisonnablement attractif en comparaison avec d'autres investissements et placements soumis à des régimes de taxation différents et souvent plus avantageux. Rééquilibrer la taxation des diverses sources de revenus de placements sans que cela soit coûteux pour les finances publiques semble donc tout à fait possible.

Comme l'a récemment constaté le CNR Logement, les règles fiscales actuelles donnent trop d'importance à la location en meublé par rapport à la location d'un logement nu. Si l'offre de logements meublés est pertinente et utile dans de nombreuses situations, il est artificiel de la faire dépendre presque exclusivement d'un choix fiscal.

A l'heure où les normes écologiques et de décence lui imposent de prévoir et de financer d'importantes dépenses d'entretien et de rénovation, le bailleur privé qui rend un service à la société en mettant sur le marché locatif des logements de bonne qualité devrait avoir la possibilité de se considérer comme un véritable entrepreneur qui investit, entretient et rénove.

La question ne peut se limiter à un amortissement que beaucoup demandent, mais doit être traitée dans sa globalité pour mettre en cohérence la taxation des revenus locatifs et des plus-values immobilières, le statut de loueur professionnel et l'impôt sur la fortune immobilière.

Moyen :

Créer un statut fiscal du bailleur privé global, cohérent et attractif.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- 1) Une option de taxation des revenus locatifs, nus ou meublés, dans la catégorie des revenus fonciers ou dans celle des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) :

... / ...

Suite de la proposition

Que, pour l'imposition de ses revenus locatifs, l'investisseur immobilier personne physique ou société civile, louant en nu ou en meublé de manière permanente, puisse opter soit pour la taxation au titre des revenus fonciers, soit pour la taxation au titre des BIC.

Pour une société civile, l'option serait entre IR et IS, même si le bien loué est meublé.

Cette réforme comportera les conséquences et adaptations principales suivantes :

- ce choix déterminera le régime de taxation de la plus-value de cession du bien loué :
 - o en cas d'option pour les revenus fonciers : application du régime des plus-values immobilières des particuliers ;
 - o en cas d'option pour les BIC : application du régime des plus-values professionnelles, calculées à partir de la valeur nette comptable (VNC), dont tous les éléments (court terme, long terme, amortissements réintégrés) devront être taxés au taux actuel de la plus-value long terme, soit 30% ;
- les seuils des régimes micro seront alignés sur le seuil micro-BIC. En cas d'option pour le micro-BIC, la détermination de la valeur nette comptable nécessaire au calcul de la plus-value professionnelle sera effectuée en appliquant un amortissement fiscal de 3% par an ;
- l'option ne sera pas ouverte aux locations meublées occasionnelles ou temporaires d'une résidence principale du contribuable, dont les revenus resteront taxables dans la catégorie des revenus fonciers, car la taxation des plus-values de cession de telles résidences ne peut relever que du régime des plus-values immobilières des particuliers.

2) Un statut du Loueur Immobilier Professionnel (LIP) :

Que le statut de loueur professionnel, actuellement limité au loueur en meublé, puisse, sur option du contribuable, être appliqué aussi au loueur de logements nus.

Le seuil d'application de ce nouveau statut du « Loueur Immobilier Professionnel (LIP) » sera déterminé en cumulant toutes les recettes de location immobilière, qu'elles soient taxées en tant que revenus fonciers ou en tant que BIC.

A ce statut s'attacheraient deux conséquences qui existent actuellement :

- . Les logements concernés, devenus des biens professionnels, seront exclus de l'assiette de l'IFI ;
- . Le contribuable professionnel pourra imputer les déficits constatés dans la catégorie des BIC sur son revenu global (NB : les déficits fonciers bénéficient déjà d'un système d'imputation sur le revenu global que cette proposition ne modifie pas).

3) Un plafonnement des prélèvements obligatoires grevant les logements locatifs en fonction du revenu individuellement généré par chaque logement

Qu'en sus du plafonnement général de l'IFI soit institué un plafonnement spécifique des prélèvements obligatoires (taxe foncière, impôt sur les revenus, prélèvements sociaux, IFI) afférents à chaque logement loué, fixé à 75% des revenus locatifs de ce logement.

PROPOSITION

CRÉER UNE ÉGALITÉ DE TRAITEMENT FISCAL DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE POUR LES LOGEMENTS NUS OU MEUBLÉS, ANCIENS OU NEUFS

Constats :

L'amélioration de la performance énergétique du parc locatif représente un immense enjeu économique pour les bailleurs et plus généralement toute la société.

La loi de finances pour 2023 a créé, pour le seul parc locatif ancien loué nu, une possibilité, pour le contribuable, d'imputer sur son revenu global le déficit de revenus fonciers provenant de la réalisation de travaux de rénovation énergétique, dans la limite de 10.700 euros par an.

Cette mesure présente deux défauts majeurs au regard de l'objectif poursuivi :

1°) Elle n'est pas applicable au parc de logements loués en meublé à titre de résidence principale, dont les revenus locatifs sont fiscalisés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC). On peine cependant à percevoir en quoi un logement meublé, loué en qualité de résidence principale, dès lors qu'il offre une performance énergétique équivalente à celle d'un logement loué nu, ne pourrait pas bénéficier du même effort public.

2°) Elle ne concerne pas les logements acquis en état futur d'achèvement ou neufs, l'acquéreur payant un prix global, qui intègre le coût de la performance énergétique. Ce coût ne peut donc pas constituer pas une dépense déductible.

Pourtant, l'achat d'un logement neuf par un bailleur privé, qui est un bon moyen de mettre sur le marché locatif des logements qualitatifs probablement plus performants qu'un logement ancien, fût-il rénové, permet également d'augmenter le stock de logements destinés à la location.

Un logement acquis sous le régime de la vente d'immeubles à rénover (VIR) ne peut pas non plus, actuellement, bénéficier de cette mesure.

Il serait opportun de corriger cette inégalité de traitement fiscal.

Moyens :

- **Distinguer**, lors de l'acquisition de logements locatifs vendus neufs, en état futur d'achèvement ou au moyen d'un contrat de VIR, la part du prix correspondant à la « charge de performance énergétique » ;
- **Assimiler la charge** ainsi déterminée à une dépense déductible de mise aux normes énergétiques, autorisant par là même l'imputation sur le revenu global du déficit foncier susceptible d'en résulter, et ce que la location soit consentie nue ou en meublé.

- ... /...

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

I – PRINCIPE

1) D'étendre aux logements loués en meublé à titre de résidence principale, dont la taxation des revenus relève des BIC, le droit à imputation sur le revenu global du déficit provenant des dépenses de rénovation énergétique réalisées par leurs propriétaires ;

2) Que, lors de l'acquisition d'un logement locatif neuf, en état futur d'achèvement ou sous le régime de la vente d'immeuble à rénover, soit identifiée une « charge fiscale de performance énergétique » constituant une charge déductible pour toute acquisition de logement locatif.

II – CONDITION D'APPLICATION

La prise en compte de cette charge supposera de justifier d'une performance énergétique satisfaisante pour le logement considéré, soit :

- Comprise entre A et D pour les logements vendus dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover
- A ou B pour ceux vendus neufs ou en état futur d'achèvement.

III – MONTANT

Le montant de cette charge sera déterminé :

- Sur justification du montant réel des dépenses de mise aux normes énergétiques supportées par le vendeur et comprises dans le prix, s'il s'agit d'une vente d'immeuble à rénover ;
- Forfaitairement à 10% du prix d'acquisition TTC en cas d'achat neuf ou en état futur.

Il sera limité par un plafond de 50.000 euros maximum quelle que soit la nature du contrat de vente.

IV – IMPUTATION DU DEFICIT RESULTAT DE CETTE CHARGE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE SUR LE REVENU GLOBAL

Le déficit résultant le cas échéant de cette charge de performance énergétique sera alors imputable sur le revenu global dans la limite de 10.700 euros par an, ceci que le contribuable soit taxé en revenus fonciers (règle actuellement applicable) ou en BIC (nouvelle règle résultant du 1).

PROPOSITION

GÉNÉRALISER UNE OFFRE LOCATIVE PRIVÉE SOLIDAIRE AVEC LE DISPOSITIF « LOC'AVANTAGES »

Constats :

Les bailleurs institutionnels, sociaux ou intermédiaires, ne doivent pas être les seuls à proposer une offre de logements à loyers modérés. Il est d'intérêt général que les bailleurs privés soient incités à développer également de telles offres.

Un dispositif fiscal favorable à la location sociale ou intermédiaire a été créé par l'article 67 de la loi de finances pour 2022 sous le nom de « Loc'avantages ». Il permet au propriétaire qui y adhère de bénéficier d'une réduction d'impôt. L'idée générale est que le propriétaire trouve, dans cette réduction, la contrepartie du sacrifice qu'il consent en louant à un prix inférieur à celui du marché.

Mais il doit satisfaire à de nombreuses conditions qui font l'objet d'une convention conclue avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. En résumé, le logement concerné devra être loué nu, pour une durée de six ans, moyennant un loyer plafonné, à usage de résidence principale et au bénéfice d'un locataire sous condition de ressources.

Il semble qu'un allègement mesuré de ces conditions stimulerait utilement l'offre locative de logements à coût modéré et particulièrement celle de logements intermédiaires qui, à ce jour, fait, en France, cruellement défaut.

Moyen :

Généraliser le dispositif « Loc'Avantages » pour le rendre à la fois plus simple et plus attractif.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

1) D'étendre et de pérenniser le dispositif dit « Loc'avantages » (consistant en une réduction d'impôt applicable aux logements pour lesquels une convention a été passée avec l'ANAH, loués nus, à usage de résidence principale, à un locataire sous condition de ressources), à tout logement destiné à une résidence principale, qu'il soit loué nu ou meublé.

2) De simplifier ce dispositif en le rendant simplement déclaratif, le conventionnement ANAH devant être la règle uniquement lorsque cette agence subventionne la réalisation de travaux.

Ce dispositif devra être paramétré afin que les bailleurs privés aient un réel intérêt à y souscrire.

PROPOSITION

SIMPLIFIER ET GÉNÉRALISER LE DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE POUR FAVORISER L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

Constats :

Il existe un lien particulier entre la location et la propriété : la possibilité pour le locataire d'acquérir le logement qu'il occupe, objet même des droits de préemption accordés aux locataires.

En l'état du droit positif, il en existe trois :

- celui relatif à la première vente après division (article 10 de la loi du 31 décembre 1975),
- celui résultant du congé pour vente (article 15-II de la loi du 6 juillet 1989),
- et celui découlant de la vente d'un immeuble entier (article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975).

Cette situation présente une certaine complexité, puisque dans certains cas plusieurs droits de préemption doivent être purgés simultanément, et génère une certaine inégalité de traitement des locataires. En effet, le droit de préemption de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ne concerne pas le logement meublé relevant du titre Ibis de la loi de 1989.

Moyen :

Réformer et simplifier les droits de préemption au profit du locataire.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

1) De supprimer le droit de préemption du locataire en cas de première vente après division ;

2) De simplifier les droits de préemption des locataires :

- a) En créant au profit du locataire un droit de préemption lors de toute vente, en cours de bail d'un logement nu (relevant du titre I de la loi de 1989) ou meublé (relevant du titre Ibis de la loi de 1989). Dans ce dernier cas, le droit de préemption concernera également les meubles inventoriés dans le bail ;
- b) En généralisant le droit de préemption lié au congé pour vendre en l'étendant au logement meublé (relevant du titre I bis de la loi de 1989). Dans ce cas le droit de préemption concernera également les meubles inventoriés dans le bail. En cas d'exercice par le locataire en meublé de son droit de préemption, la durée de son bail sera prorogée de plein droit jusqu'au dernier jour du délai de deux ou quatre mois (en cas de prêt) dont il dispose pour la réalisation de l'acte de vente.

NB : Le dispositif de la loi Aurillac (vente en bloc avec prolongation des baux) serait maintenu pour permettre d'échapper au droit de préemption des locataires et donc à la découpe de l'immeuble, en nu comme en meublé.

COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES

MAINTENIR DANS LE TEMPS LES DÉCOTES CONSENTIES AU PREMIER ACCEDANT DANS LES MODES D'ACCESSION AIDES A LA PROPRIÉTÉ

Constats :

Fluidifier le parcours résidentiel est un enjeu primordial qui suppose de faciliter autant que possible l'accession à la propriété des logements.

A cette fin, le droit positif connaît de nombreux dispositifs permettant à des accédants, généralement sous condition de ressources, d'accéder à la propriété à prix décoté, maîtrisé, ou aidé (notamment la vente dite « HLM », la location-accession PSLA).

Ces modes d'accession aidés ne créent malheureusement une décote qu'au profit du premier accédant, ce qui n'est pas satisfaisant. Des clauses dites « anti-spéculatives » limitées dans le temps sont souvent imposées légalement ou conventionnellement, mais sont inefficaces pour maintenir, pendant une période longue, sur un territoire considéré, une offre de logements à prix décotés et maîtrisés.

Le bail réel solidaire corrige cette difficulté en ce qu'il permet de maîtriser totalement tant le prix initial que les prix de cession des droits réels qui sont plafonnés par la loi. Toutefois, il ne peut pas être la solution unique permettant cette offre à prix maîtrisés sur l'ensemble des territoires? et pose une autre difficulté pour la fluidité du parcours résidentiel : le plafonnement de prix du BRS n'est pas connecté au marché libre .

Il est en outre souvent question dans les divers rapports récemment publiés, en particulier le rapport du CNR Logement, de la nécessité de maîtriser les prix du foncier. Or dans un modèle économique où ces prix dépendent de ce que le foncier permet de produire, il faut plutôt agir sur le chiffre d'affaires de l'opération de production des logements, c'est-à-dire sur les prix de l'accession à la propriété.

Moyen :

Proposer un régime juridique permettant de pérenniser la décote consentie au premier accédant dans les modes d'accession aidés à la propriété.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

De créer un régime juridique commun à tous les modes d'accession aidés par l'ajout dans le Code de la construction et de l'habitation d'une nouvelle section au Chapitre 3 du titre 4 du livre 4 « relatif à l'accession à la propriété et autres cessions » qui aurait pour objet :

- 1) De définir les modes d'accession aidés à la propriété comme étant tout mode d'accession à tout ou partie (indivise ou démembrée) de la propriété d'un logement, à prix ou valeur décotée par rapport au prix ou à la valeur du marché, mis en place par un acteur public, une personne ayant bénéficié directement ou indirectement d'une aide publique, ou une personne bénéficiaire d'une autorisation de construire lui imposant la mise en place d'un tel mode d'accession aidé (suivant le même régime que celui des logements sociaux et intermédiaires (CU, art. L.151-15 et R.151-38)).

... / ...

Suite de la proposition

2) Puis, pour chaque logement concerné, de déterminer deux plafonds applicables pour une durée de trente ans à compter de la première acquisition :

- Un plafond de prix de revente du logement considéré, proportionnel à la décote appliquée lors de son acquisition, l'effet de ce premier plafonnement étant cependant minoré d'un trentième pour chaque année entière de possession ;
- Un plafond de ressources applicable aux accédants candidats à l'acquisition du logement aidé.

PRECISIONS TECHNIQUES

- a) Le plafond du prix de revente du logement serait égal au produit :
 - De la SURFACE UTILE du logement (telle que définie par l'article R.353-16 du Code de la construction et de l'habitation),
 - d'un REFERENTIEL objectif du marché local constitué par le prix médian au m² tel qu'il est consultable pour chaque commune ou quartier sur le site immobilier.statistiques.notaires.fr, pour le trimestre au cours duquel le contrat ou l'avant-contrat est conclu, ou tout référentiel qui pourrait lui être substitué,
 - et d'un coefficient égal à « 100% moins la DECOTE »,
 - avec comme valeur minimale, pour chaque accédant, son propre prix d'acquisition ;
- b) Le plafond de ressources des accédants aptes à pouvoir acquérir le logement concerné serait déterminé par application des barèmes existants pour les logements sociaux, corrigés éventuellement d'un coefficient local ;
- c) La durée de droit commun de la décote, fixée à 30 ans, pourra être allongée par délibération de l'assemblée de la collectivité locale concernée, en adéquation avec les objectifs fixés par le Plan local de l'habitat (PLH) ;
- d) La limitation de la durée ne s'appliquera pas au bail réel solidaire qui met en place un système perpétuel de décote ;
- e) Le taux de la décote se réduira pour chaque année entière de détention d'un ratio égal à 1/30 (ou 1/nombre d'années du dispositif, s'il est supérieur à 30 ans) afin d'éviter tout effet de « cliquet » à la fin de la durée, les plafonds de ressources augmentant au fil du temps de manière cohérente avec cette réduction de la décote.

PROPOSITION

PÉRENNISER LE LOGEMENT DU DIRIGEANT DE SOCIÉTÉ : ÉTENDRE L'INSAISSABILITÉ DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

Au cours de l'année 2022, 1.071.900 entreprises ont été créées en France, dont 656.400 sous forme d'entrepreneurs individuels sous le régime de la micro entreprise, 122.100 entrepreneurs individuels hors micro entrepreneurs, mais également 293.400 sous forme sociétaire.

1/4 des créateurs d'entreprises optent donc pour la forme sociétaire ab initio.

Parallèlement, on doit regretter 346.000 radiations d'entreprises, 42.500 ouvertures de procédures judiciaires, soit une hausse de près de 50 % par rapport à 2021.

Constats :

- La loi du 14 février 2022 en faveur de l'activité professionnelle indépendante a institué une scission automatique des patrimoines professionnel et personnel de l'entrepreneur individuel.
- Ainsi, le logement de l'entrepreneur individuel - élément de son patrimoine personnel - est automatiquement protégé des créanciers professionnels. Au surplus, même en cas de confusion des patrimoines ou de renonciation à la scission des patrimoines, l'insaisissabilité de la résidence principale de l'entrepreneur individuel demeure.
- Le logement du dirigeant de société ne bénéficie pas de ces protections. Seul l'écran de la personne morale lui permet de mettre à l'abri ses biens personnels, sauf les cas de faute de gestion et de confusion des patrimoines en cas d'insuffisance d'actif ; par ailleurs la technique du cautionnement conduit généralement à neutraliser cet écran.
- Le logement du dirigeant de société est donc paradoxalement nettement plus exposé aux poursuites des créanciers professionnels que celui de l'entrepreneur individuel.
- Il en découle ainsi une inégalité de traitement entre les entrepreneurs selon qu'ils ont opté pour la forme sociétaire ou non.
- Or, l'insaisissabilité doit procéder de la nature du bien protégé : le logement et non du mode d'exercice de l'activité.
- Le logement, valeur refuge de la famille, devrait être considéré comme un droit absolu.

Moyens :

- Étendre le bénéfice de l'insaisissabilité automatique de la résidence principale de l'entrepreneur individuel au dirigeant de société en modifiant l'article L.526-1 du Code de commerce.
- Réserver cette extension aux seuls dirigeants de droit, dont le nom figure sur l'extrait Kbis de la société, à l'exclusion des dirigeants de fait et des mandataires et à la résidence principale, à l'exclusion des autres biens immobiliers, afin de ne pas bloquer l'accès au crédit, outil indispensable de l'activité économique, pour défaut de garantie.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

D'étendre aux dirigeants de sociétés le bénéfice de l'insaisissabilité automatique de la résidence principale. A cet effet, de modifier le premier alinéa de l'article L. 526- 1 du Code de commerce.

PROPOSITION

PÉRENNISER LE LOGEMENT DE NOS AINÉS : REPENSER LES SOLUTIONS VIAGERES DANS LE CADRE FAMILIAL

57 % des 65 ans et plus sont confrontés à une perte d'autonomie

6 % des personnes dépendantes sans conjoint peuvent couvrir les dépenses liées à leur dépendance avec leur seul revenu courant, en l'absence de toute couverture publique ou familiale.

25 % des personnes dépendantes ne peuvent même pas financer 10 % de leurs besoins.

Le COR (Conseil d'Orientation des retraites) prévoit, pour 2035-2040, en étant plutôt optimiste, une baisse de 14,9 à 13,8 % des pensions dans le PIB et une baisse du pouvoir d'achat des retraités de 20-25 %.

Le reste à charge après aides et crédit d'impôt est en moyenne de 60 € par mois lorsque la personne est maintenue à son domicile contre 1 850 € pour la personne en établissement.

Constats :

- Le dernier rapport du COR (conseil d'orientation des retraites), publié en juin dernier, l'a encore souligné : le vieillissement de la population et l'allongement de la durée de la vie vont, de façon quasi certaine, entraîner une baisse du niveau des retraites dans les dix prochaines années. Comment pourrait-il en être autrement quand le nombre de cotisants décroît et que celui des retraités augmente ?
- Depuis une vingtaine d'années, la paupérisation des personnes de plus de 80 ans progresse, et les frais de vie ne diminuent pas avec l'âge. De nouvelles dépenses s'ajoutent avec le grand âge, induites notamment par la dépendance.
- Deux paramètres doivent être pris en compte pour apprécier les besoins en financement des retraités d'ici 2030/2040 :
 - o L'allongement continu de la durée de la vie
 - o Et l'arrivée aux âges moyens de la perte d'autonomie de la génération du baby-boom.
- La conjonction de ces deux phénomènes risque de mettre en péril notre modèle social.
- La solidarité nationale doit rester subsidiaire et réservée aux cas où les familles n'auraient pas les moyens d'aider leurs aînés.
- Le patrimoine immobilier est très important en France et le pourcentage de propriétaires dans la population est très élevé : 75 % des plus de 60 ans. En revanche, les revenus financiers sont plus faibles que chez nos voisins européens.
- La monétisation de cet immobilier apparaît comme une des solutions et un des leviers incontournables pour le financement de la dépendance. Elle permettrait, en effet, à 49 % des personnes dépendantes sans conjoint de financer les dépenses induites par leur dépendance avec leurs seuls revenus, contre 6 % seulement à ce jour.
- La monétisation doit pouvoir s'opérer dans le cadre familial.

SOUS PROPOSITION 1 : REPENSER LA VENTE EN VIAGER EN FAMILLE

Constats :

- L'article 918 du Code civil est un frein à l'entraide dans les familles où règne la méfiance. Au motif d'une suspicion généralisée de donation, ce texte édicte une présomption irréfragable de donation hors part successorale en cas de vente en viager ou avec réserve d'usufruit consentie à un successible en ligne directe.
- Seul le consentement de tous les autres successibles à l'acte de vente permet de faire échec à la présomption.
- En raison de la traçabilité des paiements, ce texte, dans sa rédaction actuelle, ne se justifie plus.

Moyens :

- Modifier le texte de l'article 918 du code civil afin de conférer à la présomption de donation hors part un caractère simple tout en conservant l'interdiction de toute action au motif de l'existence d'une donation déguisée aux présomptifs héritiers qui ont consenti à l'acte de vente en viager.
- Ecartier la vente en nue-propiété du texte.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

De modifier la nature de la présomption de donation posée par l'article 918 du Code civil pour en faire une présomption simple.

D'écarter purement et simplement la vente en nue-propiété du champ d'application du texte.

A cet effet, l'article 918 du Code civil devra être modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

La valeur en pleine propriété des biens aliénés, soit à charge de rente viagère, soit à fonds perdus, ou avec réserve d'usufruit à l'un des successibles en ligne directe, est imputée sur la quotité disponible. L'éventuel excédent est sujet à réduction. Cette imputation et cette réduction ne peuvent être demandées que par ceux des autres successibles en ligne directe qui n'ont pas consenti à ces aliénations.

Nouvelle rédaction :

La valeur en pleine propriété des biens aliénés, soit à charge de rente viagère, soit à fonds perdus, à l'un des successibles en ligne directe, constitue une donation hors part successorale imputée sur la quotité disponible, sauf si l'acquéreur justifie, par tous moyens, de la réalité du prix et de son paiement.

Seuls pourront se prévaloir de cette qualification de donation les héritiers réservataires présomptifs qui n'auront pas consenti à la vente, soit dans l'acte même d'aliénation, soit dans un acte postérieur, avant le décès du disposant.

SOUS PROPOSITION II : REPENSER LE PRET VIAGER HYPOTHECAIRE EN FAMILLE

Constats :

- Le prêt viager hypothécaire est également une source incontournable de financement de la dépendance, en complément de la solidarité nationale,
- Il est le seul moyen d'obtenir un financement pour les personnes âgées qui ne peuvent plus avoir recours au prêt classique,
- En l'état actuel de la législation, seul un établissement de crédit ou un établissement financier peut consentir un tel prêt. Or il n'a pas rencontré le succès escompté et n'est commercialisé qu'à la marge,
- Par ailleurs, seul un immeuble à usage d'habitation peut être donné en garantie. Or rien ne semble justifié une telle restriction s'agissant d'un prêt à la consommation,
- Il est nécessaire d'encourager le recours au prêt viager hypothécaire.
- Son champ d'application doit être élargi quant aux personnes physiques en l'autorisant dans le cadre familial, et quand aux biens donnés en garantie pour l'étendre à tout bien ou droit immobilier, quelle qu'en soit la destination.

Moyens :

- Le prêt viager hypothécaire pourrait être réactivé en autorisant les personnes physiques, dans le cercle familial, à le pratiquer. Il serait toutefois nécessaire de l'encadrer pour éviter les abus, par l'application d'un taux usurier notamment ;
- Il pourrait également s'adresser à un plus grand nombre si tout bien ou droit immobilier, quelle qu'en soit la destination, pouvait être donné en garantie.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

D'élargir le champ d'application du prêt viager hypothécaire quant aux personnes autorisées à la consentir, aux successibles en ligne directe, par analogie avec l'article 918 du Code civil, et quant aux biens donnés en garantie, pour l'étendre à tout bien ou droit immobilier, s'agissant d'un prêt à la consommation.

PROPOSITION

PÉRENNISER LE LOGEMENT DE LA FAMILLE : RÉTABLIR L'ESPRIT DE L'ARTICLE 215 - ALINÉA 3

Constats :

- La fonction particulière du logement explique que des lois de police en protègent la pérennité.
- Dans le cadre du mariage, ces lois conduisent à le soumettre à une cogestion, indépendamment du droit de propriété (article 215 alinéa 3).
- Cette règle de cogestion présente :
 - o une cause unique : elle est un effet direct du mariage,
 - o un objet unique : elle vise la préservation du lieu de vie choisi d'un commun accord.
- Pourtant la jurisprudence en fait une application paradoxale :
 - o D'une part, elle exige parfois cette cogestion pour des actes qui ne sont pas des actes de disposition et y soustrait au contraire des actes qui sont pourtant des actes de disposition.
 - o D'autre part, elle apparaît tantôt très souple, notamment en présence d'un couple partageant une pleine vie commune (ex. pas de cogestion pour donner la nue-propriété du logement, même sans usufruit successif en faveur du conjoint du donateur), tantôt très sévère (cogestion rigoureuse même en cas de rupture consommée de la vie commune et d'autorisation à résider séparément).
- Au surplus, le législateur est resté silencieux et les tribunaux n'ont pas eu l'occasion de se prononcer sur l'application de cette cogestion s'agissant de dispositifs plus récents (renonciation à l'insaisissabilité de la résidence principale).
- Il en résulte une imprévisibilité peu compatible avec une règle de police, une exploitation parfois dévoyée de la finalité du texte et un alourdissement du contentieux lié à l'application d'un texte pourtant concis.

Moyens :

- Confirmer que l'article 215 alinéa 3 s'applique à tout acte disposant du logement en cours d'union, qu'il produise des effets immédiats ou posthumes.
- Enrichir les dispositions relatives aux mesures provisoires en cas d'instance en divorce, afin de tenir compte de la réforme de la procédure contentieuse.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que soit précisé à l'article 215 alinéa 3 qu'il vise les droits « de toute nature » par lesquels est assuré le logement ;
- Qu'il soit prévu un renvoi aux mesures provisoires susceptibles d'être prononcées par le juge en cas d'instance en divorce.

PROPOSITION

DÉVELOPPER LES SOLUTIONS D'EXTERNALISATION ET DE TIERS FINANCEMENT POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

En 2022, le secteur résidentiel représentait 30% de la consommation finale de la France où l'on compte 5,2 millions de passoires énergétiques (logements classés F ou G) pour les seules résidences principales, soit plus de 17% du parc, et 7,2 millions si l'on inclut les résidences secondaires et les logements vacants.

Dans les zones tendues, et spécialement dans l'agglomération parisienne, les passoires énergétiques représentent 29% du parc et 50% si l'on ajoute les logements classés E. Dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, on atteint 33%.

44,6 % des 30,8 millions de résidences principales sont des logements collectifs.

Constats :

- **La rénovation énergétique des logements n'est plus une option mais une obligation.** D'ici 2050, les logements devront atteindre le niveau BBC-rénovation. Elle doit donc être accélérée.

- **Pour être efficace, elle doit être globale :** tous les postes et tous les équipements doivent être traités, à l'intérieur comme à l'extérieur. Elle ne peut se limiter aux seuls travaux d'économie d'énergie.

- **Mais la rénovation énergétique est une opération complexe.** Lorsque le propriétaire est seul à décider, il doit trouver une entreprise qualifiée, et faire face au coût des travaux, pour lesquels lui seront alloués quelques aides publiques. Cela n'est déjà pas simple.

Mais en copropriété, la complexité de l'ingénierie à déployer s'accroît encore. En termes techniques, la rénovation implique, outre des travaux sur parties communes, de nombreuses interventions en parties privatives, notamment des travaux sur les systèmes de chauffage individuel au gaz qui présentent le double inconvénient d'être une énergie carbonée et de comporter un risque non négligeable d'incendie et d'empoisonnement.

En termes financiers, il est fréquent que les copropriétaires n'aient pas les moyens de faire face à la dépense que nécessite une rénovation globale.

Il en résulte des difficultés inhérentes à la prise de décision : il faut en effet convaincre les copropriétaires de financer des travaux qui n'ont pas été réalisés par les précédents propriétaires et qui profiteront aux futurs propriétaires.

C'est pourquoi il est fondamental :

- D'une part, d'accompagner ces copropriétaires en leur offrant des **solutions juridiques sécurisées et efficaces** ;
- D'autre part, de développer des **solutions financières étalant dans le temps le paiement des travaux.**

- **Des solutions déjà existantes pourraient, moyennant quelques adaptations, être mises en œuvre.**

Moyens :

Elargir le champ d'application du **bail à réhabilitation** ; autoriser les **Organismes de Foncier Solidaire (OFS)** à intervenir sur les parties communes comme sur les parties privatives ; et promouvoir le **contrat de performance énergétique (CPE)** en tant qu'outil de rénovation à l'échelle d'un quartier.

I – S’agissant du bail à réhabilitation :

Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail.

Sa réglementation actuelle prévoit déjà la possibilité de le mettre en place sur des lots de copropriété (CCH, art. L.252-1-1) et de laisser le bailleur occupant de son logement (CCH, art. L.252-4 II).

Il serait donc bien adapté à la réalisation d'opérations de rénovation énergétique globale tant des parties communes que des lots privés. Mais son champ d'application est limité : seuls les bailleurs sociaux ou structures assimilées peuvent conclure un bail à réhabilitation, ce qui restreint fortement son potentiel d'utilisation au service de la rénovation des copropriétés.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- D'ouvrir la qualité de preneur à bail à réhabilitation à toute personne physique ou morale.
- De permettre la mise en place, à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965, d'un bail à réhabilitation par le syndicat des copropriétaires pour les parties communes générales ou spéciales d'une copropriété.
- D'inscrire dans le champ contractuel plusieurs éléments de son économie générale pour en faire un outil adaptable à chaque situation.
- De permettre aux copropriétaires de soumettre leur logement à un bail à réhabilitation conféré au preneur-rénovateur des parties communes de la copropriété, le droit de le vendre devant lui être garanti, ainsi que son maintien dans son logement tant qu'il honore ses obligations.

II – S’agissant des Organismes de Foncier Solidaire (OFS)

Le bail réel solidaire (BRS), contrat mis en place par l'ordonnance de 2016 suite à la création des organismes de foncier solidaire (OFS) par la loi ALUR en 2014, est souvent présenté de manière non juridique comme organisant une dissociation entre le foncier et le bâti.

Les OFS sont, du point de vue économique, des organismes de portage foncier gérés de manière professionnelle et aptes à porter, sur une longue durée, le financement de la rénovation énergétique des logements en copropriété.

Mais, l'article L.255-7-1 1°) du Code de la construction et de l'habitation, après avoir réservé les droits de vote à l'OFS dans certains cas particuliers, dispose « qu'aucune charge ne peut être appelée auprès du bailleur [l'OFS], y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui ou pour son compte ».

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

De permettre aux OFS de contractualiser avec leurs preneurs à BRS, dans le bail initial ou un avenant postérieur, le droit de vote pour toute décision portant sur la rénovation des parties communes et la prise en charge de travaux de rénovation des parties communes de la copropriété.

III – S’agissant du contrat de performance énergétique

Le contrat de performance énergétique est un outil juridique et financier permettant de faire porter à un opérateur disposant de toutes les compétences requises la rénovation globale et l’entretien des bâtiments, sur une durée permettant un paiement différé du coût de ces travaux. C’est donc aussi un financement des travaux par un tiers, l’opérateur, auquel on impose une obligation de résultat qui se traduit par un objectif de performance énergétique pris en compte dans sa rémunération.

A l’échelle d’un ilot englobant plusieurs copropriétés privées, il serait utile que l’initiative de la conclusion d’un contrat de performance énergétique puisse être prise, pour le compte de plusieurs copropriétés, par une personne publique ou parapublique.

Cela permettrait notamment :

- De rénover globalement des quartiers grâce à l’impulsion des personnes publiques responsables ;
- De diminuer les coûts de la rénovation et de les étaler dans le temps ;
- D’assurer une compétence technique tant pour le choix du bon opérateur qu’en termes de performance et de coût grâce à la garantie contractuelle inhérente au CPE ;
- De promouvoir des outils de performance énergétique qui n’auraient pas d’application possible à l’échelle d’une seule copropriété ; De traiter le devenir des cœurs d’ilots qui pourraient dans ce cadre être transformés en ilots de fraîcheur améliorant sur le long terme la qualité de vie des habitants concernés.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- De permettre à toute personne publique ou parapublique compétente en matière d’aménagement et/ou d’habitat de conclure un contrat de performance énergétique pour le compte d’autres personnes publiques ou privées, afin de favoriser la rénovation globale des bâtiments dans un quartier ;
- De prévoir un vote des copropriétaires à la majorité absolue (dite de l’article 25) pour adhérer à ce processus et engager en conséquence le diagnostic énergétique nécessaire à son lancement ;
- De favoriser le développement des rénovations globales par le recours au CPE dans les copropriétés en consacrant parmi les travaux d’intérêt collectifs visés au II de l’article 9 de la loi du 10 juillet 1965 les travaux de remplacement et de suppression des systèmes individuels de chauffage au gaz.

A propos de l'Association Congrès des Notaires de France (A.C.N.F) - www.congresdesnotaires.fr

L'Association Congrès des Notaires de France produit chaque année une réflexion juridique d'intérêt général offert à la société sous plusieurs formes :

- Un ouvrage juridique qui dresse un bilan du droit applicable au thème choisi, confronté à la réalité de la pratique professionnelle:
 - Une série de propositions d'amélioration du droit et de la pratique professionnelle soumises au vote des notaires de France, avant d'être relayées aux pouvoirs publics.
- Un temps fort démocratique et politique lors duquel les propositions sont débattues avant d'être soumises au vote des notaires de France.

120 textes législatifs français sont issus des travaux des Congrès des notaires de France.

Le rapport du 119^e Congrès des notaires de France est librement accessible sur le site :

www.rapport-congresdesnotaires.fr

À propos du Conseil supérieur du notariat – www.notaires.fr

Seul organe de la profession habilité à s'exprimer au nom de tous les notaires de France, le Conseil supérieur du notariat (CSN) est un établissement d'utilité publique. Clef de voûte de l'institution notariale, il représente la profession auprès des pouvoirs publics, détermine sa politique générale, contribue à son évolution et fournit des services collectifs aux notaires. Dans ses relations avec les pouvoirs publics, le CSN participe à la réflexion sur les évolutions du droit et donne son avis sur les projets de loi ou les textes réglementaires en préparation. Le Conseil supérieur du notariat comprend plus de 100 collaborateurs au service de la profession notariale.