

Version 06 09 2023

CONFERENCE DE PRESSE - 7 SEPTEMBRE 2023 Communiqué de presse

13 propositions des notaires de France présentées lors de leur 119^e Congrès à Deauville les 27, 28 et 29 septembre 2023 sur le thème :

Le logement

Le devoir de faire mieux, le Droit pour faire autrement

Fruits de plus de deux ans de réflexion, de documentation et d'échanges, le rapport et les propositions du 119^e Congrès des notaires de France 2023 viennent de paraître.

Ils sont disponibles en libre accès en format numérique sur congresdesnotaires.fr.

13 propositions audacieuses avant tout structurelles qui permettront, si elles sont reçues et écoutées, de supprimer certains points de blocage identifiés par le notariat afin de :

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

Face à l'urgence des multiples défis auxquels la société française doit répondre (accession au logement pour tous, enjeux climatiques, grand âge...) où le logement tient une place centrale, les notaires ont adopté une approche volontariste. D'une part, en s'attaquant à des textes fondateurs tels que les articles 215 ou 918 du Code civil, ou encore à la force obligatoire de ces contrats collectifs et perpétuels que sont les cahiers des charges de lotissements. D'autre part, en incluant de larges domaines tels que le droit de la commande publique et les mécanismes économiques qui régissent le marché du logement.

C'est en réalité non seulement l'audace, mais la recherche d'un nouvel équilibre autour du logement qui marquent les propositions du 119^e Congrès des notaires de France.

I. Pour développer l'offre de logements

Proposition 1: Réduire la durée d'obtention d'un permis de construire définitif par la concertation et par une instruction collégiale et certifiée des projets de logements.

Pourquoi est-il si long et si difficile de produire des logements dont chacun s'accorde, par ailleurs, à reconnaître l'impérieuse nécessité ? Pour gagner du temps, le 119^e Congrès des notaires de France propose :

- D'organiser, préalablement à tout projet de production de logements, une concertation facultative associant tant le public que les services concernés, ainsi que les associations intéressées ;
- De réunir les différents services instructeurs au cours d'une conférence d'instruction ;
- De limiter le droit à recours ultérieur des associations.

Proposition 2 : Développer les partenariats entre le public et le privé, notamment par une simplification du droit de la commande publique.

Est-il vraiment indispensable de contraindre un organisme de logement social à rechercher un terrain à bâtir, obtenir un permis et procéder, pour construire, à une mise en concurrence lorsqu'il trouve, au même coût, sur le marché, des logements équivalents ? Partant de ce constat que dicte le bon sens, le 119^e Congrès suggère des adaptations nécessaires à une meilleure cohabitation de la vente en état futur d'achèvement avec les règles, nationales et européennes, régissant la commande publique.

Proposition 3 : Instituer une autorisation d'urbanisme favorisant la réversibilité du bâti en faveur du logement.

Il y a, en Ile-de-France, 4,5 millions de m² de bureaux vides. La proposition permettrait :

- De surmonter l'obsolescence du premier usage et le risque de vacance tout en participant au recyclage urbain ;
- D'atteindre dans les meilleures conditions les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, afin de disposer, sur un territoire, de toutes les fonctions nécessaires à la satisfaction des besoins de ses habitants ;
- D'anticiper sur le logement de demain en dotant les constructions réversibles d'un statut juridique spécifique.

Proposition 4 : Favoriser la concordance entre les cahiers des charges des lotissements et la réglementation d'urbanisme en faveur du logement.

Trop souvent, les stipulations anachroniques d'anciens cahiers des charges de lotissement paralysent la production de logements. 119^e Congrès des notaires de France propose :

- Pour les lotissements existants : de faciliter les modifications et refontes des cahiers des charges à l'initiative des colotis avec intervention obligatoire des autorités compétentes ;
- Pour le futur : de rendre obligatoires l'établissement et les évolutions des cahiers des charges par acte authentique.

II. Pour favoriser l'accès au logement

Proposition 1 : Créer un statut fiscal du bailleur privé global, cohérent et attractif.

Un constat s'impose : l'investissement immobilier est aujourd'hui le moins rentable et le plus taxé. Si on y ajoute les obligations de rénovation énergétique qui s'annoncent, on peut même craindre un rendement négatif !

Le 119^e Congrès des notaires de France, convaincu de la nécessité d'un parc locatif privé important (actuellement 7,6 millions de logements locatifs relèvent du secteur libre) a réfléchi à un statut fiscal du bailleur privé avec une approche qui ne peut être que globale pour rendre le statut cohérent et attractif. Le statut proposé comprend :

- Une option de taxation (Revenus fonciers / BIC) des revenus locatifs des logements nus comme meublés, qui implique une imposition cohérente des plus-values ;
- La possibilité pour tout bailleur, nu ou en meublé, d'adhérer à un statut de Loueur Immobilier Professionnel (LIP) ouvrant droit à différents avantages fiscaux ;
- Un plafonnement des prélèvements obligatoires pesant sur le logement locatif à 75 % du revenu locatif des logements, tous impôts, taxes et prélèvements confondus.

Proposition 2 : Une égalité de traitement fiscal de la performance énergétique des logements locatifs nus ou meublés, anciens comme neufs

Seuls les logements locatifs anciens loués nus bénéficient actuellement d'un avantage fiscal pour travaux de mise aux normes énergétiques (imputation du déficit foncier sur le revenu global à hauteur de 10.700 euros par an). Il y a donc inégalité, puisque ni le meublé, ni le neuf ne peuvent en profiter.

Or, l'investissement dans un logement ancien déjà mis aux normes énergétiques ou neuf intègre nécessairement une « valeur de performance énergétique », comprise dans le prix, qui ne constitue pas une dépense fiscalement déductible.

Le 119^e Congrès des notaires de France propose d'étendre l'imputation fiscale aux logements loués en meublé à titre de résidence principale, et de créer pour les logements neufs ou rendus à l'état neuf une charge de performance énergétique ouvrant droit à imputation sur le revenu global dans la même limite que celle ci-dessus.

Proposition 3 : Généraliser une offre locative privée solidaire grâce au dispositif « Loc'Avantages ».

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 existe depuis la

loi de finances pour 2022 sous le nom de « Loc'avantages », qui permet de bénéficier d'une réduction fiscale. Mais ce dispositif est trop limité quant à son objet et trop complexe quant à sa mise en œuvre. Le 119e Congrès des notaires de France propose :

- D'étendre à tout logement locatif destiné à la résidence principale, qu'il soit loué nu ou meublé, la réduction d'impôt résultant de l'application du dispositif « Loc'Avantages » ;
- De rendre ce dispositif déclaratif, sans que soit nécessaire la conclusion préalable d'une convention avec l'ANAH.

Proposition 4 : Simplifier et généraliser le droit de préemption du locataire pour favoriser l'accession à la propriété.

Le premier lien entre la location et la propriété est la possibilité pour le locataire d'acquérir le logement qu'il occupe, ce que permettent les droits de préemption accordés aux locataires. Mais les trois droits de préemption du locataire actuellement existants sont inutilement complexes à mettre en œuvre et certains de ces droits de préemption ne concernent pas le locataire d'un logement meublé. Le 119e Congrès des notaires de France propose de simplifier ces droits de préemption en les généralisant à tous les locataires d'un logement loué nu ou meublé à titre de résidence principale, tant dans le cas de vente du logement occupé que dans le cas de vente après congé pour vendre.

Proposition 5 : Maintenir dans le temps les décotes consenties au premier accédant dans les modes d'accession aidés à la propriété.

Le logement est un droit, et cela justifie que des aides soient accordées à certains de nos concitoyens répondant à des conditions de ressources dites « intermédiaires » pour leur permettre d'accéder à la propriété d'un logement à prix maîtrisé ou décoté. Cela permet de fluidifier le parcours résidentiel, le passage de location à la propriété. Dans ces modes d'accession aidés à la propriété, il paraît équitable que les décotes pratiquées puissent concerner non seulement le bénéficiaire initial mais également les acquéreurs successifs, ce qui n'est actuellement généralement pas le cas. Le 119e Congrès des notaires de France propose en conséquence de définir les modes d'accession aidés à la propriété puis de créer un régime juridique qui aurait pour objet, pour chaque logement concerné, de déterminer deux plafonds :

- Un plafond de prix de revente du logement reflétant la décote consentie au premier accédant, sans pour autant pénaliser excessivement celui-ci ;
- Un plafond de ressources applicable aux accédants candidats à l'acquisition du logement aidé.

La durée de droit commun de la décote serait fixée à 30 ans, sauf pour le bail réel solidaire qui met en place un système perpétuel de décote.

III. Pour pérenniser le logement

Proposition 1 : Pérenniser le logement de nos aînés : repenser les solutions viagères dans le cadre familial.

Nombre de nos aînés désirent se maintenir le plus longtemps possible à domicile. Alors que leurs revenus diminuent, et menacent de diminuer davantage à l'avenir, le pourcentage de propriétaires de plus de 60 ans est de 75 %. Monétiser le logement apparaît donc comme une solution utile, sinon nécessaire, au financement du vieillissement, voire de la dépendance. A cet effet, le 119e Congrès des notaires de France propose :

- De repenser la vente en viager ou celle de nue-propriété au sein de la famille ;
- De relancer le prêt viager hypothécaire, en l'ouvrant notamment aux personnes physiques dans le cadre familial.

Proposition 2 : Pérenniser le logement de la famille : clarifier les modalités de sa vente.

Le 119e Congrès des notaires de France propose :

D'une part, d'élargir la protection du logement familial résultant de l'article 215 al. 3 aux biens détenus sous forme sociétaire.

D'autre part, d'assouplir ce mécanisme en permettant au juge du divorce, dans le cadre de l'audience d'orientation et sur mesures provisoires, de statuer sur la question.

Proposition 3 : Pérenniser le logement du dirigeant de société : étendre à son profit le bénéfice de l'insaisissabilité de la résidence principale.

En 2022, près de 300.000 chefs d'entreprises ont choisi d'exercer leur activité en société. Le 119e Congrès des notaires de France propose d'étendre, à leur bénéfice, l'insaisissabilité de la résidence principale accordée aux entrepreneurs individuels.

IV. Favoriser la rénovation des copropriétés

Proposition :

La rénovation énergétique des logements n'est plus une option mais une obligation. D'ici 2050, tous les logements devront avoir atteint une performance exigeante dite (BBC Rénovation). C'est un objectif d'intérêt général car la rénovation limite les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergies fossiles, évite une artificialisation supplémentaire des sols et réduit consommation de matières premières. C'est aussi le gage d'une meilleure qualité de l'habitat, et en particulier un moyen de lutte contre le mal-logement, auquel est bien souvent associée la précarité énergétique. Déjà complexe à réaliser lorsque le propriétaire est seul à décider et à financer, cette rénovation l'est encore davantage dans les copropriétés, (44,6 % des 30,8 millions de résidences principales).

Le 119e Congrès des notaires de France propose de faciliter la rénovation des copropriétés, en travaillant la question du tiers-financement afin d'apporter aux propriétaires une solution contractuelle, économique et clef en mains, avec des obligations de résultat du point de vue de la performance énergétique, autour de d'idées de déblocage d'outils existants :

- Ouvrir le recours au **bail à réhabilitation** à tout opérateur privé et permettre qu'il puisse porter spécifiquement sur les parties communes d'un immeuble ;
- Permettre aux **organismes de foncier solidaire (OFS)** de porter sur une longue durée le financement de la rénovation énergétique des logements en copropriété soumis au régime du bail réel solidaire ;
- Promouvoir, avec les collectivités compétentes, la rénovation énergétique du bâti à l'échelle des quartiers, grâce au **contrat de performance énergétique (CPE)**.

Les travaux juridiques d'intérêt général de l'**Association Congrès des Notaires de France** explorent les évolutions de la société en alternant les thèmes de réflexion Ils sont une contribution annuelle du notariat au débat public. Chaque année, ces travaux se traduisent par la publication des contributions suivantes :

- **Un rapport publié sur www.rapport-congresdesnotaires.fr ;**
- Une série de Propositions de réformes visant à accompagner la vie des citoyens et les professionnels ;
- Un congrès, lieu de réflexion, de formation et de débats.

Ces travaux sont en libre accès sur congresdesnotaires.fr

120 textes législatifs et réglementaires sont issus des travaux de l'Association.

Contacts presse Conseil Supérieur du Notariat :

- Sébastien Mabilie : 06.15.39.21.58 – sebastien.mabilie.csn@notaires.fr
- Meriam Barka: 01.44.90.31.79 – meriam.barka.csn@notaires.fr

Contacts communication 119e Congrès des notaires de France :

- Me François CARRE : fc@carrenotaires.fr
- Barbara SIMON : barbara.simon@congresdesnotaires.fr