

PROPOSITION

MAINTENIR DANS LE TEMPS LES DÉCOTES CONSENTIES AU PREMIER ACCÉDANT 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'accès 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'accès 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'accès à la propriété.

Moyen :

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

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE À 96%

De créer un régime juridique commun à tous les modes d'accès 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'accès à la propriété et autres cessions » qui aurait pour objet :

- 1) De définir les modes d'accès aidés à la propriété comme étant tout mode d'accès 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'accès 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), telle qu'elle existe au moment de la vente, le cas échéant après travaux d'agrandissement
 - 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 Programme 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.