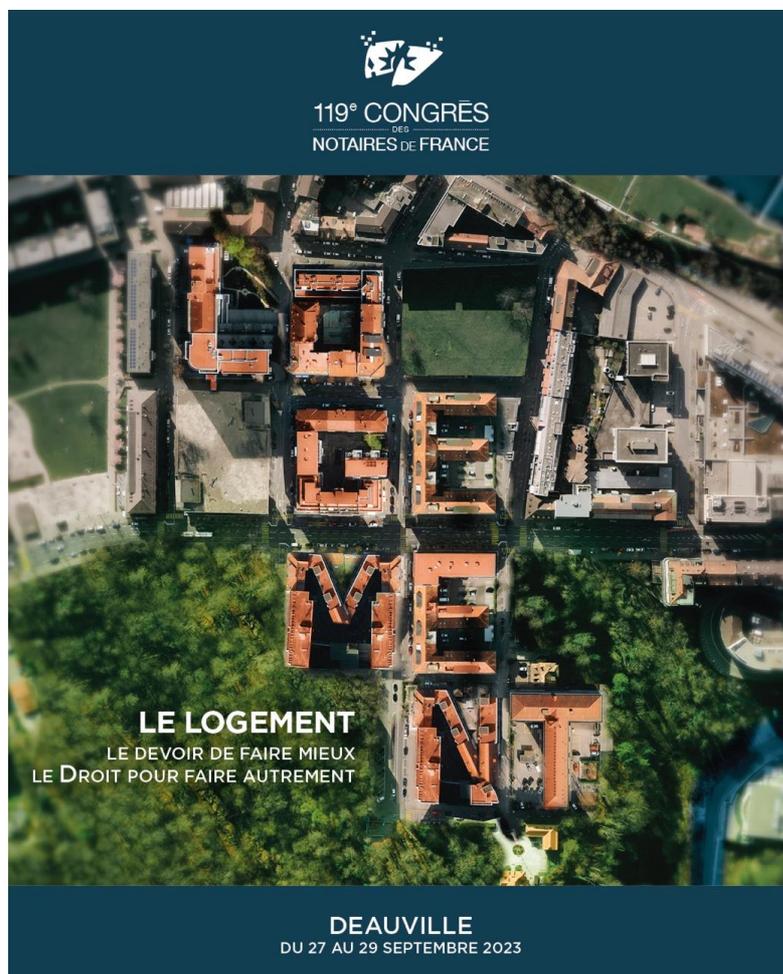


COMPTE-RENDU DES TRAVAUX DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

DEAUVILLE – 27/29 septembre 2023

LE LOGEMENT LE DEVOIR DE FAIRE MIEUX LE DROIT POUR FAIRE AUTREMENT



SOMMAIRE

SÉANCE SOLENNELLE D'OUVERTURE Philippe AUGIER, Maire de Deauville Eric DUPOND-MORETTI, garde des Sceaux Ministre de la Justice	P. 3
OUVERTURE DES TRAVAUX Patrice VERGRIETE, Ministre du logement	P. 25
COMMISSION 1 L'INGÉNIERIE NOTARIALE AU SERVICE DU PROJET IMMOBILIER	P. 30
COMMISSION 2 L'INGÉNIERIE NOTARIALE AU SERVICE DU PROJET DE L'ENTREPRISE	P. 58
PROPOSITION COMMUNE ACCÉLER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS GRÂCE AU TIERS FINACEMENT	P. 88
COMMISSION 3 L'INGÉNIERIE NOTARIALE AU SERVICE DES FAMILLES	P. 95
CÉRÉMONIE DE CLOTURE Gwenaëlle DURAND-PASQUIER, RAPPORT DE SYNTHÈSE - Edouard PHILIPPE, Maire du Havre, Ancien Premier Ministre	P. 121

L'intégralité des travaux sont en libre accès sur www.congresdesnotaires.fr
Près de 130 propositions des congrès des notaires de France ont inspiré le législateur. La liste intégrale des suites législatives et réglementaires est également disponible sur le site précité.

SÉANCE SOLENNELLE

Deauville – Jeudi 28 septembre 2023 de 9h30 à 12h00



INTRODUCTION PAR YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Bonjour à toutes et à tous,

Mesdames et Messieurs les hautes personnalités,
Chères Consœurs,
Chers Confrères,
Mesdames et Messieurs,
Chers amis,

L'équipe du 119^e Congrès des Notaires de France et moi-même sommes, très heureux de vous accueillir dans cette magnifique ville de Deauville où l'ambiance est si singulière, destination que le Congrès retrouve très exactement après 20 ans. Beaucoup d'entre vous se souviennent de l'année 2003.

C'est un plaisir particulier, car Deauville est une destination exigeante parce que recevoir environ 4.500 congressistes est un vrai défi ; et nous l'avons relevé grâce à la mobilisation de tous les acteurs :

Je remercie chaleureusement son maire, Philippe AUGIER, pour son engagement à nos côtés depuis le premier jour ; il nous fait l'honneur de sa présence et prendra la parole dans quelques instants. Le groupe Barrière nous ouvre ses magnifiques infrastructures et ses très beaux hôtels ; je salue le coordinateur du pôle hôtelier et directeur général de l'hôtel Le Normandy, Frédéric BESSONNEAUD, qui est parmi nous. Je salue également nos confrères de la chambre des notaires de la cour d'appel de Caen, sa présidente, Catherine DECAEN qui va dans quelques instants délivrer son message d'accueil. Je remercie les permanents de l'association du Congrès qui ont fait preuve, avec le directoire, de persévérance et ont travaillé pour « pousser les murs » pour vous accueillir dans les meilleures conditions. J'ai été, de mon côté, insistant parfois directif, pour maintenir cette belle destination et nous y sommes !

Je vous adresse, à tous, mes remerciements les plus sincères !

Nous voici dans l'amphithéâtre Michel d'Ornano où, environ 3000 congressistes sont présents et dans lequel va se dérouler la séance solennelle de ce matin. Pour que chacun puisse en profiter dans de bonnes conditions, la retransmission à cette séance a lieu dans trois autres salles :

- 1 - La salle Lexington représenté par François CARRE, en charge de la communication du Congrès.
- 2 - Le cinéma du Casino Barrière représenté par Marie-Gabrielle MIGEON-CROS, Vice-Présidente du Congrès.
- 3 - Le théâtre du Casino représenté par Caroline GALIBERT, notre commissaire local.

Je vous propose sans plus attendre de les écouter.

MARIE-GABRIELLE MIGEON-CROS, VICE-PRÉSIDENTE DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Nous avons dû "pousser les murs" pour accueillir tous les congressistes. Nous sommes ici près de 500, au cinéma du casino Barrière ! Le programme de cette matinée est très riche,

Philippe AUGIER, le maire de Deauville, va nous adresser un message de bienvenue. Nous le remercions de l'extraordinaire accueil qui nous est réservé ici à Deauville. C'est ensuite Maître Catherine DECAEN, la présidente de la chambre des notaires de la Cour d'appel de Caen, qui nous adressera un message de bienvenue puisque "nous nous sommes invités" dans sa région. Maître Éric CEVAER rapporteur général présentera le Thème de cette édition puis Maître Sophie SABOT-BARCET, 1^{ère} femme Présidente du Conseil Supérieur du Notariat interviendra, avant d'écouter le garde des Sceaux, ministre de la Justice, Éric DUPOND-MORETTI, qui répond une fois de plus présent à notre congrès. Je ne doute pas sur la thématique du logement, Éric DUPOND-MORETTI s'exprimera sur un sujet brûlant sur lequel le Gouvernement prépare un plan d'urgence.

Cher Président, nous sommes plus de 3000 inscrits cette année, alors sans plus attendre, je te rends la parole.

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Merci Marie, je laisse la parole à Caroline GALIBERT se trouvant dans le théâtre du casino Barrière.

CAROLINE GALIBERT, COMMISAIRES LOCALE DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Merci Yves ! Nos confrères sont installés, et je vais en profiter pour vous communiquer quelques chiffres. Notre congrès nous offre un véritable temps de rencontres, de formations et d'échanges. C'est pourquoi nous accueillons de nombreuses délégations étrangères, qui partagent les principes de notre droit et les valeurs de notre profession. Un temps de formation avec la présence des notaires de demain, le congrès a toujours eu à cœur d'accueillir ; 200 étudiants accompagnés de 60 professeurs et maîtres de conférences. Enfin, le congrès nous offre un temps d'échanges, qui nous permet d'aller à la rencontre de 140 exposants ; acteurs utiles dans la gestion de nos offices. Vous pourrez leur rendre visite dans le hall d'exposition, au niveau N-2 du CID. Je vous souhaite à tous, notaires, français, étrangers, collaborateurs, étudiants, exposants, un agréable congrès.

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Merci Caroline. Laissons la parole à François CARRE se trouvant dans la salle du Lexington du CID.

FRANÇOIS CARRE, RESPONSABLE COMMUNICATION DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE France.

Merci cher Président. Nous sommes près de 300, la salle continue de se remplir dans l'amphithéâtre Lexington. Je vous souhaite à tous la bienvenue. Le sujet du logement s'est imposé ces dernières semaines et ces derniers mois dans l'agenda politique économique et social comme un sujet majeur et brûlant. Cela fait 2 ans que nous y travaillons et avons appuyé notre réflexion sur une concertation qui montre que le congrès des notaires de France essaie de s'ouvrir de plus en plus aux acteurs de la société civile. Concrètement, nous avons reçu et écouté attentivement plus de 120 personnalités dont certaines vont intervenir dans la suite des travaux. Nous accueillons plus de 60 journalistes qui montrent l'intérêt de la population des médias, pour le sujet, et nous les remercions d'être présents.

Le congrès suscite de nombreuses réactions sur les réseaux sociaux - notamment sur X anciennement Twitter et sur LinkedIn, je vous invite à vous connecter à notre plateforme digitale « Congrès des notaires de France » en cliquant en haut à droite sur l'onglet plateforme.

Lors de votre inscription, vous avez reçu votre identifiant et des sms vous rappelant votre code. Vous pouvez le retrouver au dos de votre badge. A Deauville ou à distance, connectez-vous dès à présent à la plateforme pour voter nos propositions. Nos congrès sont créateurs de droit : environ 130 textes législatifs et réglementaires sont issus directement de nos travaux et de nos propositions. Parlons de notre congrès, certaines des propositions du 119e que nous n'avons pas encore votées et adoptées, sont déjà scrutées avec beaucoup d'attention par les décideurs publics et privés. Nous allons pouvoir en débattre avec vous pendant ces 2 jours et nous nous en réjouissons.

Cher Président nous vous écoutons.

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Merci François. Mesdames et Messieurs, devant vous tous, sur quatre sites, tous réunis : **JE DECLARE OUVERT LE 119^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE.** Sans plus attendre, j'invite Monsieur Philippe AUGIER, maire de Deauville, président de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie, à nous rejoindre.

PHILIPPE AUGIER, MAIRE DE DEAUVILLE



Bonjour à chacune et chacun d'entre vous.

Bonjour aux hautes personnalités.
Chers Maîtres.

Quand on ouvre un congrès et qu'on est maire, on a un mot de bienvenue pour lequel on nous dit « vous avez entre cinq et sept minutes ». Demandez à un maire qui est là depuis plus de 20 ans, de parler de sa ville avec l'amour qu'il lui porte, en cinq minutes, c'est très difficile ! Rassurez-vous, je dépasse rarement la demi-heure !

Deauville est heureuse de vous recevoir. C'est une ville d'accueil de touristes, de résidences secondaires et de réunions professionnelles comme la vôtre, dans un cadre convivial pour échanger, confronter les expériences, les intelligences et faire émerger de nouvelles idées qui font progresser. Dans les deux dernières décennies, elle est passée d'une station balnéaire à une ville qui vit toute l'année. Nous avons 3500 habitants, 400 commerces. On a intérêt à être attractif et tout ça sur 300 hectares. Vous qui avez l'habitude des surfaces, c'est une grosse ferme dans la Beauce, peu de réserves foncières et donc le logement est un vrai sujet.

Nous avons donné la priorité aux logements sociaux jusqu'à maintenant parce qu'on trouve encore des promoteurs pour les logements sociaux. Notre difficulté est de trouver des promoteurs pour les logements intermédiaires. Les logements sociaux dans les quinze dernières années sont passés de 20 à 32 % à Deauville.

A ce propos, vous dire juste un mot sur la sociologie de la ville. Il y a cette image qui est une image de ville, de luxe, d'élégance, d'argent, etc... Mais ce n'est pas la réalité de la sociologie de la ville. Parce que pour accueillir les gens qui ont effectivement de l'argent et qui viennent goûter ici à l'élégance et au luxe et à tous les services que nous proposons, il faut des gens qui travaillent pour les servir. Donc notre sociologie, c'est la sociologie de toutes les autres, de toutes les autres villes. Deauville vit toute l'année de son attractivité. La stratégie a consisté à développer toute une politique événementielle, des festivals, une programmation culturelle permanente. Ce qui a contribué à sa notoriété et à la nécessité de la protéger. Ça fait partie du thème d'aujourd'hui notamment du boom immobilier qu'ont connu toutes les stations balnéaires qui l'ont plus ou moins bien gérée. De plus une politique de mise en place d'équipements culturel, sportif, etc... qui donne envie de venir. Et ça n'a pas échappé à maître DELECRAZ que je remercie pour son choix. Je crois qu'il avait été séduit en 2003 et je sais combien il a été difficile du fait qu'il fallait pousser les murs, de résister aux pressions.

Merci d'avoir choisi Deauville cher Maître, et merci aussi à Élisabeth DUPART-LAMBLIN et à toute son équipe qui a donné une fluidité assez extraordinaire dans le cadre d'une organisation comme la vôtre. Ce congrès est évidemment une très lourde organisation et elle l'a fait avec brio. Nous sommes une ville, je vous l'ai dit atypique à beaucoup d'égards, et tout spécialement en matière de logement atypique due aux différentes populations, populations permanentes, populations de touristes, résidents secondaires avec des classes sociales très différentes. Du aussi à un foncier cher dû à l'attractivité, un foncier qui est rare. Nous manquons de logements intermédiaires. Au-delà des démarches classiques, nous choisissons nous-même (la Ville) de devenir promoteur, tant pour les logements sociaux

que pour les logements intermédiaires, car nous ne trouvons pas de promoteur pour ce type de logements. La Ville a un interventionnisme très fort en matière de logement et en utilisant toutes les possibilités des baux emphytéotiques à construction, la réhabilitation de système de démolition reconstruction, les démembrements de propriété, les accessions à la propriété avec l'office foncier solidaire ou les bailleurs ou les baux réels solidaires. On a même parfois imposé à certains promoteurs des VEFA pour pouvoir mettre quelques logements sociaux dans des opérations immobilières. Ainsi, nous essayons d'optimiser chacune des situations pour répondre à nos besoins et aux difficultés que nous rencontrons. C'est pour cela que j'ai été très heureux quand on m'a dit que le thème de cette de ce 119^e congrès était le logement. Je dois vous avouer que je n'ai pas lu la totalité des quinze cents pages du rapport de votre pré rapport, mais je suis sûr qu'il nous aidera à répondre à certaines de nos problématiques. Je suis absolument admiratif du travail qui a été fait, qui a été fourni par les équipes en amont et qui ont nourri ce rapport. Et j'espère que, comme à votre habitude, à l'issue de vos congrès, vous obtiendrez la mise en œuvre de certaines de vos préconisations. Je n'en doute pas. C'est ainsi que votre congrès de Deauville restera dans les mémoires. Ajouté à l'agrément que vous aurez pu trouver dans la ville. De la même façon qu'il y a eu un certain nombre de lois Robien, Pinel et d'autres, peut-être est-ce qu'il y aura une loi VERGRIETE ou DUPOND-MORETTI si vous avez été convaincant. Revenez nous vite et en attendant, je vous souhaite de très bons travaux. N'oubliez pas pour autant de vivre un peu la ville. Je vous assure qu'elle est très agréable. Soyez heureux et productifs.

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Merci infiniment monsieur le maire, vous avez salué effectivement la qualité des relations entre l'équipe du congrès et vos services pour la préparation de cette 119^e édition. C'est vraiment une invitation pour prolonger votre séjour à Deauville, C'est un plaisir d'être à Deauville pour ce congrès, merci encore !

MARIE, Caroline et François nous ont rejoints, c'est avec émotion que je vais vous présenter l'équipe du 119^e Congrès des Notaires de France. Préparer un congrès, faire partie d'une équipe de congrès, c'est deux ans de travail à la rédaction du rapport, à l'élaborations des propositions et ensuite aux débats que nous allons vous présenter pendant deux jours. C'est deux ans où chacun met entre parenthèse sa vie familiale et sa vie professionnelle, et c'est un engagement qui compte ! Je suis aujourd'hui admiratif de l'expertise qu'ils ont acquise ou développée sur le thème du logement et je suis reconnaissant de leur engagement et je vais vous les présenter :

Commençons par notre rapporteur général, Eric CEVAER. C'est l'homme de l'ombre, le capitaine de l'équipe ! La première commission, j'appelle Alexandre LEROUX et Raphaël LEONETTI. Vous voyez à l'écran la photo de la première commission, et j'ai une pensée particulière pour Sophie LAMBERT, qui ne peut pas être avec nous. J'invite la deuxième commission, Xavier LIEVRE, Yann JUDEAU et Paul BERNARD. Enfin, la troisième commission : Agnès MAURIN, Emmanuelle COURCHELLE et Vincent MORATI. J'invite à nous rejoindre le directoire : notre vice-présidente : Marie-Gabrielle MIGEON-CROS, notre responsable de la communication : François CARRE, notre commissaire locale : Caroline GALIBERT, notre déléguée générale : Elisabeth DUPART-LAMBLIN, et, notre rapporteur de synthèse Gwénaëlle DURAND-PASQUIER, Professeur à Rennes. Je salue aussi les collaboratrices et les collaborateurs de l'Association du Congrès des Notaires de France, les permanents, qui travaillent en coulisses, pour assurer la continuité et la qualité d'année en année du congrès des notaires de France.

Je salue enfin les services du Conseil supérieur du Notariat, sous la présidence de Sophie SABOT-BARCET et la direction générale de Jérôme FEHRENBACH et de Françoise VICHOT, qui contribuent aussi à l'organisation du congrès.

J'appelle à nous rejoindre à la tribune : Maître Catherine DECAEN, présidente de la chambre des notaires de la Cour d'Appel de Caen, maître Sophie SABOT-BARCET, présidente du conseil supérieur du Notariat.

Je vous annonce que le garde des Sceaux, ministre de la Justice, M. Éric DUPOND-MORETTI, nous rejoindra un plus tard dans la matinée.

J'invite Maître Catherine DECEAN, présidente de la chambre qui nous accueille, à prendre la parole.



Mesdames et Messieurs les hautes personnalités,
Madame la Présidente du Conseil Supérieur du Notariat,
Monsieur le Président du 119e congrès des notaires de France
Mes Chers Confrères,
Mesdames, Messieurs,

En 2003, Deauville a touché le cœur d'un congressiste qui, 20 ans plus tard, alors promu Président du 119e congrès des notaires de France, a souhaité revenir sur ce magnifique site pour y établir notre congrès national.

Aviez-vous à l'esprit, Monsieur le Président, qu'au-delà du charme et de l'élégance intemporelle de Deauville ainsi que de votre attachement à y installer votre congrès, vous faisiez également le choix d'une région illustrant parfaitement le sujet de vos travaux ?

L'histoire de la Normandie est marquée tout à la fois par les destructions massives, puis les reconstructions, la flambée des prix immobiliers, les loyers trop élevés, l'insuffisance de logements, l'avènement post-Covid de la résidence semi-principale, les conséquences du recul du trait de côte... voici quelques sujets normands passés, présents et futurs.

Le logement et les Normands c'est une longue histoire !

A l'aube du 6 juin 1944, nos libérateurs arrivent sur nos côtes, mais une autre bataille a commencé et va se poursuivre au-dessus de la tête de nos aïeux.

Si la liberté arrive par la mer, un déluge de feu venant des airs s'abat sur nos villes et nos campagnes normandes. En quelques semaines, outre des milliers de civils tués, les bombes laissent de nombreuses villes en ruines.

Caen, Falaise, Lisieux, Saint-Lô, Coutances, Avranches, Le Havre, Rouen et bien d'autres encore sont devenues des villes fantômes laissant leur population sans toit.

Les Normands sinistrés connaissent alors, durant quelques années les logements d'urgence, les baraquements et autres constructions provisoires.

La tâche des reconSTRUCTEURS est à la mesure du désastre : déminer, déblayer et surtout reconstruire des milliers de logements.

L'ampleur de la tâche vaut bien la création du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme dédié à la mise en œuvre de programmes volontaires, tel que ceux de Yves GUILLOU, maire de Caen et de l'architecte BRILLAUD de LAUJARDIERE.

Durant près de 20 ans les bâtisseurs conquérants donnent un nouveau visage aux villes normandes.

C'est l'occasion pour les urbanistes et les architectes de mettre en œuvre un urbanisme moderne et de construire des logements disposant de tout le confort disponible à l'époque.

C'est l'avènement du béton armé, largement promu par Auguste PERRET au Havre.

A Caen, la pierre éponyme de la ville, d'une magnifique blondeur sera harmonieusement employée faisant le lien entre les monuments historiques miraculeusement préservés et les constructions modernes.

Au milieu des années 60, les Normands sont relogés et les villes revivent tel le phénix renaissant de ses cendres et dont la statue trône devant l'université de Caen, face au château de Guillaume le Conquérant.

Les trente glorieuses battent alors leur plein et vont attirer vers les côtes normandes les vacanciers et les candidats aux résidences secondaires.

Les contraintes de l'épidémie de Covid 19 ont donné des envies de bord de mer ou de campagne à beaucoup d'urbains à la recherche d'un carré bleu ou d'un carré vert.

Comment ne pas céder aux charmes des villes balnéaires et des campagnes verdoyantes à 2 heures de Paris ?

Nos côtes, qu'elles soient Fleurie, de Nacre, de Grâce, des Isles, d'Albâtre, ou encore la baie du Mont Saint-Michel,

les collines du Perche, le pays d'Auge, la Suisse Normande ou le Cotentin, cette péninsule du bout du monde : ces noms évoquent à eux seuls tout le charme des paysages qui ont tant inspiré les **peintres impressionnistes** et les écrivains.

N'avez-vous pas immédiatement en tête les soleils couchants et levants de MONET, les paysans de MILLET, les campagnes de FLAUBERT et MAUPASSANT, les jeunes filles en fleurs de PROUST se promenant le long du bord de mer ?

Et pourtant, ni ces splendeurs, ni les Planches de Deauville, ni la promenade de PROUST à Cabourg ne doivent faire oublier les difficultés des résidents locaux pour se loger.

L'attractivité de notre territoire a entraîné une hausse des prix tant pour les accédants à la propriété que pour les candidats à la location de résidence principale.

A quelques pas de nous, les boutiques de luxe, le casino, les restaurants et bars se succèdent.

Vous y serez accueillis à bras ouverts par des salariés qui vous vendent du rêve mais qui, pour la plupart, sans être misérabiliste, sont obligés de se loger à une bonne vingtaine de kilomètres à l'intérieur des terres, faute d'avoir à leur disposition des logements trop souvent réservés à une clientèle touristique et aisée.

Cette pénurie de logements et le montant des loyers ont des impacts directs sur l'attractivité territoriale, puisqu'ils font fuir les candidats à des emplois qui restent vacants dans notre région.

Par ailleurs, du Mont Saint Michel au Tréport, la Normandie, subissant l'œuvre de la nature et des hommes, doit s'adapter au recul du trait de côte mais également, comme ailleurs, à l'objectif pour 2050 des zones dites « Zéro Artificialisation Nette ».

Ces deux contraintes affectent particulièrement la Normandie et nous serons tout particulièrement attentifs aux travaux de votre 3ème commission.

Développer l'offre et améliorer l'accès au logement locatif sont deux objectifs qui participent au respect du droit fondamental au logement et assurent la paix sociale en évitant les crispations et les antagonismes.

Ce que des politiques volontaristes ont su faire après-guerre sur des champs de ruines, d'autres, aujourd'hui, doivent mettre les moyens de le faire par temps de paix dans un tout autre contexte.

Je souhaite, Monsieur le Président du 119e congrès des notaires, que la qualité des recherches et des travaux scientifiques de votre équipe, ainsi que vos propositions puissent porter leurs fruits, ici en Normandie, et ailleurs.

Malgré mes propos sur les logements touristiques, je vous invite à revenir en Normandie pour en découvrir tous ses charmes.

Je vous remercie et vous souhaite un excellent congrès !

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Je vous remercie Madame la présidente, et vous redis tout le bonheur d'être aussi bien accueilli ici.

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.



Mesdames et Messieurs les Hautes Personnalités,
Madame la Présidente du Conseil Supérieur du Notariat,
Madame la Présidente de la chambre des notaires de la cour d'appel de Caen,
Mes Chères Consœurs, Mes Chers Confrères,
Chers Amis,

Pendant trois jours, nous analyserons le logement sous toutes ses coutures, fidèles à l'objectif affiché et poursuivi par l'équipe du Congrès depuis deux ans : faire mieux et pour cela, faire autrement en faisant évoluer la règle de droit.

Faire mieux parce que la crise endémique du logement qui dure depuis plus de vingt ans démontre que les mesures mises en œuvre, jusqu'à présent, n'ont pas été efficaces et faire autrement parce qu'il faut dépasser les recettes classiques pour proposer des mesures originales qui s'inscrivent dans le long terme comme sait le faire le congrès des notaires de France.

Que le choix du 119e Congrès se soit porté sur le thème du logement semble s'imposer aujourd'hui comme une évidence. Il est vrai que cet enjeu occupe. J'allais même dire, saturer le débat public.

L'une des premières responsabilités d'un président de congrès est le choix du sujet qui intervient deux ans avant la tenue du congrès. Et je peux vous livrer un secret : le thème envisagé initialement en juin 2021 n'était pas le logement. Et lorsque j'ai finalement choisi ce sujet, l'équipe, qui se constituait, a rapidement eu la conviction que cette question du logement allait émerger comme un enjeu majeur, alors qu'à l'époque seuls les spécialistes en parlaient. La réalité a dépassé nos prévisions et nous voilà, désormais au cœur de l'actualité : pas un jour sans un article à la une, sans une grande enquête, sans une interview alarmiste sur le logement et sur la crise qui s'aggrave depuis le début de l'année.

Cette actualité est pour notre congrès une opportunité parce que nos propositions sont attendues mais c'est aussi une responsabilité car nous espérons qu'elles seront entendues.

Alors comment appréhender ce thème essentiel ? En trois temps.

De prime abord, on est frappés par un paradoxe : malgré l'importance du sujet, il n'a pas eu, jusqu'à présent, la place qu'il mérite dans le débat public ; très souvent, le logement est considéré comme un non-sujet.

Dans un deuxième temps, en y regardant d'un peu plus près, on découvre que c'est un thème d'une grande complexité dominé par une dualité particulière : si le logement relève de la sphère privée, il est aussi un actif public. Et cette dualité public/privé le place, en permanence, au centre d'intérêts contradictoires.

Une fois cette dualité prise en compte, il faut, dans un troisième temps de l'analyse, trouver un point d'équilibre pour dépasser ces contradictions, en étant pragmatique et réaliste. Paradoxe, dualité, équilibre, reprenons ces trois temps. Paradoxe, d'abord, le logement n'est pas, contrairement aux apparences, un non-sujet, c'est LE SUJET et ce n'est, d'ailleurs, pas un hasard si les anthropologues, lorsqu'ils étudient un groupe humain, commencent par l'analyse de son habitat. Il est, en effet, un actif à part, au cœur de la vie des Français.

Pour beaucoup de Français, il est le premier poste de leur budget et devenir propriétaire de son logement demeure un objectif ; même si un glissement du droit de propriété vers un simple droit d'usage, moins coûteux et plus souple se profile, nos concitoyens, même les plus jeunes, restent attachés, dans ce domaine, à la propriété.

La maison ou l'appartement est souvent l'actif le plus important du patrimoine pour la majorité de nos concitoyens, celui que l'on souhaite transmettre à ses enfants.

Le logement est surtout la condition de toute insertion sociale et professionnelle.

Et s'il concerne le quotidien de tous les Français, il engage aussi leur avenir car notre habitat de demain sera, certes, connecté et plus intelligent mais devra surtout être plus économe et respectueux de l'environnement.

Et pourtant, paradoxe, dans les enquêtes d'opinion le logement n'apparaît pas comme une préoccupation prioritaire des Français alors qu'il est, en réalité, au centre de leur vie.

Essentiel pour chaque citoyen, le logement l'est aussi pour la nation tout entière car il est au cœur d'un triple enjeu : économique d'abord car il est un secteur clé en termes d'emploi et de recettes fiscales ;

Social, ensuite car il est un des principaux vecteurs de mixité sociale, gage d'un mieux vivre ensemble,

Et écologique, il est le deuxième émetteur de gaz à effet de serre après les transports et le logement est, à ce titre, au centre des objectifs de décarbonation que nous impose la trajectoire de neutralité carbone à horizon 2050.

Et pourtant, paradoxe là encore, dans la première ébauche du Comité National de la Refondation (le CNR) mis en place par le Président de la République, il y a tout juste un an, pour engager une réflexion sur tous les grands enjeux nationaux, le logement était curieusement absent.

De même, nous attendions, lors des deux derniers remaniements ministériels, la création d'un grand ministère du Logement, confié finalement à un simple ministre délégué dont les prédécesseurs sont passés à la postérité, seulement parce que le dispositif fiscal qu'ils avaient mis en place portaient leur nom. Et derrière ces paradoxes, le constat s'impose et le résultat est là :

Les mesures mises en œuvre, jusqu'à présent, n'ont pas réussi à endiguer la crise ;

La situation des sans-logis et des mal-logés s'aggrave pendant que le parcours résidentiel, cette voie ascendante idéale qui devrait jouer comme ascenseur social et permettre à chacun de louer un logement puis de devenir propriétaire, est grippée car il est de plus en plus difficile de trouver un logement abordable à la location, comme à l'achat.

Le logement est vraiment le sujet ; c'est ce paradoxe qui a renforcé notre conviction qu'une réflexion globale était indispensable pour proposer des solutions nouvelles.

Si le logement n'est pas perçu comme une priorité, il faut le dire, le sujet n'est pas simple ! Il est d'une grande complexité, difficile à appréhender dans sa globalité. Cette complexité résulte d'abord de sa dualité.

Après le paradoxe, la dualité.

Comme Janus, le dieu aux deux visages, l'un tourné vers l'intérieur, l'autre vers l'extérieur, le logement est hybride : s'il est un actif fondamentalement privé, il est aussi éminemment public et placé au centre des contradictions que révèle cette dualité.

Fondamentalement privé, parce que le logement est le siège de l'intimité de la vie privée et de l'épanouissement de l'individu. Comme le dit le philosophe Heidegger, il est même le prolongement de la personnalité.

Dis-moi où tu habites et je te dirais qui tu es car notre maison est un peu notre carte d'identité.

De nature privée, le logement l'est aussi parce qu'il est un actif dépendant du patrimoine des particuliers.

Il est, ainsi, pour les 20 millions de ménages propriétaires, l'objet de stratégies patrimoniales dictées par des considérations purement privées et très diverses pour se loger, épargner, investir ou encore transmettre. Le marché du logement est ainsi dominé par une très forte fragmentation de logiques individuelles. Difficile pour l'Etat, dans ces conditions, d'imposer une politique publique.

Par exemple, la question essentielle de la rénovation énergétique. Comment assurer la rénovation de plus de 5 millions de passoires thermiques ? Faut-il, pour les pouvoirs publics, inciter ou contraindre ?

La politique actuelle d'incitation, sous formes d'aides diverses, n'a pas eu l'efficacité attendue.

La contrainte est désormais engagée avec les interdictions de location mais faut-il encore aller plus loin, avec la contrainte ultime, celle de rendre obligatoire les travaux de rénovation pour tous les propriétaires privés ?

Mais cette obligation se heurte à la problématique incontournable du coût très lourd de ces travaux, pour les particuliers. Illustration nouvelle du fait que le logement relève d'intérêts privés. Mais il est aussi éminemment public car il est au cœur de la politique du logement.

Il appartient, aux pouvoirs publics d'assurer une offre suffisante pour que chaque citoyen puisse disposer d'un logement adapté. Il est public par sa dimension institutionnelle ; la fonction première du logement est de protéger la famille qu'il abrite. Et cette dernière, malgré la diversification de ses formes, constitue encore aujourd'hui, et peut-être plus que jamais, la cellule de base de l'organisation sociale. Or on constate que cette dualité public/privé se manifeste en permanence. Elle émerge à chaque étape de la vie du logement.

On peut l'illustrer, à la naissance du logement d'abord, avec la phase fondamentale du permis de construire, à son accession ensuite avec la question centrale du prix et, enfin, à sa transmission avec la problématique particulière de la vente du logement de la famille.

Reprenons, ces trois illustrations et ces trois moments où s'affirme cette dualité public/privé caractéristique.

Concernant, la naissance du logement avec le permis de construire ; l'objectif national affiché par les pouvoirs publics depuis des décennies est de produire plus de logements neufs et en particulier des logements sociaux. Cet objectif ne peut néanmoins être réalisé que s'il est compatible avec les réalités locales et les contraintes spécifiques à chaque territoire. Ces particularités relèvent, de manière incontestable, de l'appréciation exclusive du maire investi de la légitimité démocratique et représentant ses administrés, qui sont aussi ses électeurs. Ainsi, un projet de construction de logements, reconnu comme souhaitable au titre de l'objectif général de production, peut se heurter à un refus de permis de construire, ou à une demande de révision à la baisse du projet initial, fondé sur la défense des particularités locales.

Or, il arrive que ces particularités soient entendues comme la somme d'intérêts privés, souvent ceux des voisins et des riverains qui bénéficient de la vue ou du soleil et s'opposent à l'arrivée de nouveaux habitants qui modifieraient leur environnement et peut-être aussi la valeur de leur logement. Cette posture de citoyens opposés au développement urbain, dont ils ont d'ailleurs, eux-mêmes bénéficié, n'est pas propre à la France. Les anglo-saxons parlent, vous le savez, du syndrome NIMBY « not in my back yard » (pas dans ma cour), pour illustrer plus globalement l'affirmation croissante de droits individuels face à l'Etat.

Les intérêts privés des propriétaires menacent, ici, l'objectif public de développement de l'offre de logements pour tous.

Deuxième point, l'accession au logement avec la question du prix des logements, en particulier dans les zones tendues où la demande est forte et l'offre insuffisante ; le foncier y est rare et donc cher. Dans une économie ouverte, l'intérêt du propriétaire est de vendre au plus offrant avec un effet inflationniste direct sur le prix de vente des logements neufs, à la sortie. L'augmentation continue des prix constatée depuis plus de vingt ans dans ces zones est décorrélée de l'évolution des revenus des ménages et les choses s'aggravent : il faut en moyenne aujourd'hui 15 ans de revenus pour acheter 100 m², soit 5 ans de plus qu'en 2000. Un nombre croissant de familles se trouve, ainsi, exclu du marché de l'accession. L'intérêt privé du propriétaire vient, contrarier l'objectif public de permettre au plus grand nombre d'accéder à un logement abordable.

Ces deux situations mettent en évidence une inégalité qui se creuse entre, d'une part, ceux qui, souvent les plus âgés, ont pu profiter d'une situation économique favorable et acquérir leur logement et d'autre part, les plus jeunes, qui ont aujourd'hui des difficultés à accéder à la propriété.

Cette dualité public/privé apparaît enfin, troisième illustration, au moment de la transmission lors de la vente du logement de la famille. Le propriétaire marié, est, dépossédé de la prérogative principale attachée au droit de propriété : le pouvoir exclusif de vendre, puisqu'il lui faut l'accord de son conjoint.

Cette protection tout à fait particulière du logement, et la restriction exceptionnelle des pouvoirs qu'elle induit pour son propriétaire, se justifie par l'intérêt supérieur que représente le logement en tant que point d'ancrage de la famille

comme composante essentielle de la société toute entière.

A l'inverse, c'est la dimension publique et l'intérêt général qui l'emportent et viennent contraindre les prérogatives privées du propriétaire. Pour dépasser ces enjeux contradictoires, c'est un point d'équilibre qu'il faut trouver.

Après le paradoxe et la dualité, je terminerai par l'équilibre en reprenant les trois points clé qui jalonnent la vie du logement : permis de construire, prix et vente du logement de la famille.

Concernant la problématique du permis de construire, un constat s'impose : Derrière certaines réticences à délivrer des permis de construire, apparaît plus globalement une défiance face à l'acte de construire. C'est l'acceptabilité de l'acte de construire, lui-même, qui est en jeu. La solution, ici comme dans d'autres domaines, n'est pas dans la contrainte, elle est dans la conscience, celle de l'intérêt supérieur que représente la construction de logements dans un quartier. Ces logements permettront d'accueillir des jeunes couples, des enseignants, des policiers ou des infirmiers, bref tous ceux qui participent activement à la vie de la cité. Cette prise de conscience doit être générale pour tous les acteurs du logement et elle commence, en réalité, par une nouvelle approche, dès la procédure d'instruction du permis de construire : il faut, en amont, renforcer la concertation entre toutes les parties prenantes, publiques comme privées, afin qu'elles puissent prendre connaissance du projet et faire part de leurs observations. Le projet, mieux présenté, mieux expliqué, le cas échéant amendé pourra, ainsi, être instruit plus rapidement, avec plus de chances d'aboutir.

Quant aux associations qui n'auront pas participé à cette phase de concertation, elles perdront leur droit de recours. Concerté avant pour éviter les recours après, voilà le point d'équilibre ;

Une proposition essentielle, en ce sens, sera présentée par la première commission.

Concernant ensuite le prix en zone tendue, les pouvoirs publics interviennent aujourd'hui pour permettre à certains ménages, sous conditions de ressources, d'acquiescer à un prix inférieur à celui du marché. C'est notamment le cas lorsqu'un locataire acquiert son logement d'un bailleur social en bénéficiant d'un prix préférentiel, sous forme d'une décote par rapport au prix du marché.

En revanche, l'efficacité de cette intervention publique est, aujourd'hui, limitée. Dès la première revente et après un délai très court de détention, le propriétaire peut librement céder son logement, au prix du marché, avec deux conséquences regrettables : la première, il capte indûment une plus-value privée, de surcroît nette d'impôt alors qu'elle est financée au départ par une subvention publique et la seconde : le logement bascule dans le secteur libre et échappe ainsi au secteur aidé qu'il faut pourtant sauvegarder pour maintenir des prix accessibles dans des lieux qui ne le sont pas. Alors comment faire ?

La solution consisterait à pérenniser la décote initiale qui s'imposerait au vendeur et continuerait à s'appliquer lors des reventes successives. J'ai acheté avec une décote de 30 % et bien je revends avec la même décote.

Ce dispositif ingénieux permettrait néanmoins au vendeur de capter la plus-value naturelle, ce qui lui donnerait une chance de progresser dans le parcours résidentiel. Il permettrait également à un nouvel acquéreur, sous condition de ressources, d'accéder, grâce à la décote, à un logement en zone tendue. Permettre au vendeur de revendre à un prix supérieur mais finalement partager le gain avec un nouvel acquéreur aux revenus plus modestes, voilà le point d'équilibre. La deuxième commission, qui a imaginé ce mécanisme, vous en fera une présentation détaillée.

Enfin concernant la vente du logement de la famille, il faut rappeler que ce lieu de vie mérite d'être sauvegardé car, en le protégeant, c'est la famille que le Code civil défend. L'intérêt supérieur de la famille l'emporte sur l'intérêt privé de son propriétaire qui perd son droit exclusif de vente transféré au couple, maillon fort de la famille.

La question de l'application de ce dispositif dérogatoire de l'article 215 du Code civil se pose lorsque la communauté de vie a cessé dans le cadre d'un divorce et que l'intérêt supérieur a disparu. La situation, aujourd'hui, n'est pas très claire et source d'incertitude. Dans ce cas, le propriétaire doit retrouver, sans contestation possible, le plein exercice de ses pouvoirs. Recouvrer la liberté de disposer, mais seulement lorsque l'intérêt supérieur de la famille a disparu, voilà le point d'équilibre. Une proposition de clarification vous sera présentée par la troisième commission.

Mes Chers Confrères, en améliorant les conditions de production, d'accession et de détention du logement, c'est, en réalité, l'existence de ceux qui y vivent que nous voulons rendre meilleure.

Produire un logement, faciliter l'accès à ce logement, c'est offrir une chance à un ménage de s'y installer et d'y vivre heureux.

Ouvrir de nouvelles perspectives de conservation dans la durée ou au contraire, dans certains cas, faciliter la cession, c'est offrir une chance à son occupant d'y demeurer et de conserver son cadre de vie le plus longtemps possible ou d'en changer.

En donnant cette perspective à chacun, c'est la cause de tous que l'on défend. Le logement est vraiment au point de contact entre l'intérêt général et les intérêts particuliers.

De Platon à Rousseau, on s'est interrogé sur la notion d'intérêt général et nous savons qu'il n'est pas la simple somme des intérêts privés. Le Conseil d'État, dans son rapport public de l'année 1999, consacré à l'intérêt général et qui fait toujours référence, précise que l'intérêt général exige le dépassement des intérêts particuliers ce qui confère à l'État la mission de poursuivre des fins qui s'imposent à l'ensemble des individus par-delà leurs intérêts particuliers. Le Conseil d'État ajoute que la notion d'intérêt général est évolutive en fonction des besoins sociaux à satisfaire et des nouveaux enjeux auxquels est confrontée la société.

Mes Chers Confrères, il est temps que le logement soit considéré par tous comme un besoin et un enjeu prioritaire qui implique une nouvelle approche. Cette dernière repose sur l'équilibre entre l'action de la puissance publique qui

doit y consacrer les moyens normatifs et financiers nécessaires et la mobilisation des particuliers qui doivent accepter les contraintes inévitables.

C'est ensemble, acteurs publics et personnes privées, en mobilisant tous les leviers, à chaque étape du cycle de vie du logement, que nous parviendrons à faire progresser cette grande cause.

Équilibre entre action publique et mobilisation privée, cela fait justement écho au statut même du notaire : officier public et professionnel libéral, représentant de l'État mais aussi conseiller privilégié des particuliers ; le notaire a un rôle majeur à jouer pour fédérer les acteurs publics et privés.

Repenser le logement et ne jamais oublier ceux qui y vivent, voilà la mission à laquelle nous invitait, il y a deux ans, le clip de présentation de notre Congrès. Cette mission est en passe d'être accomplie car elle a inspiré l'ensemble des travaux de mon équipe qui a accompli un travail colossal, analytique et prospectif, qui force l'admiration et ma reconnaissance.

Elle a aussi inspiré les propositions que les trois commissions vont vous présenter. Ces propositions doivent désormais être enrichies des débats auxquels vous allez participer pendant ces deux jours que je souhaite fructueux. Je vous remercie.

J'ai le plaisir de passer la parole à l'homme de l'ombre, celui qui pilote depuis deux ans l'équipe intellectuelle : nous écoutons Éric CEVAER, rapporteur général du 119^e Congrès des notaires de France.

ÉRIC CEVAER, RAPPORTEUR GÉNÉRAL DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.



Monsieur le Garde des Sceaux, ministre de la Justice,
Mesdames et Messieurs les Magistrats,
Madame la Présidente du Conseil Supérieur du Notariat,
Madame la présidente de la Chambre Interdépartementales,
Mesdames et Messieurs en vos titres et grades, fonctions et qualités,
Chères Consœurs, Chers confrères,
Mesdames et Messieurs,

Quel bonheur de vous voir réunis si nombreux. Comme vous l'avez vu, il nous a fallu littéralement nous mettre en quatre pour vous accueillir : Ici, à l'auditorium Ornano, mais aussi au théâtre, au cinéma, et même... au casino ! Un lieu bien inhabituel pour des notaires. Mais rassurez-vous, ça n'est pas pour jouer.

Je vous propose néanmoins de poursuivre dans l'inhabituel. Il n'est pas en usage que le rapporteur général du Congrès des notaires, venu vous en présenter le sujet, fit état d'un souvenir personnel. Pourtant c'est ce que je vais faire, tant cela rejoint le thème qui nous rassemble aujourd'hui : le logement. Deauville, qui nous accueille est devenue pour trois jours la capitale française du notariat. Deauville est aussi chaque année, en septembre, l'une des capitales mondiales du cinéma, avec son festival du film américain. Aussi, c'est en langage cinématographique, et avec juste un mot d'anglais, que je vous invite à faire avec moi un flashback. Flashback donc, un an en arrière.

Nous sommes à Marseille. C'est dimanche soir. Nous sommes au lendemain d'un congrès mémorable, et chacun d'entre nous s'en retourne chez lui, plus savant qu'il y a trois jours et le sourire aux lèvres, heureux d'avoir, une année encore, pris part à ce qui demeure l'évènement scientifique et convivial de notre belle profession.

Je me trouve, moi aussi, parmi la foule qui se presse vers l'escalier monumental qui mène à la gare Saint-Charles, et je tiens pour ma part une raison supplémentaire de me réjouir : en ma qualité de rapporteur général d'une équipe désormais placée sur sa rampe de lancement, je suis fier du travail qu'elle a réalisé.

Il faut vous dire que sous mon bras, je serre un gros classeur. Environ mille pages, pour la première fois rassemblées.

Mille pages qui sont le fruit du travail déjà accompli par mon équipe. Mille pages dont sont sorties, après moult relectures et remaniements, le rapport dans ses deux versions, papier et numérique, les articles que la presse juridique a publiés depuis le mois de juin, et bien sûr les propositions dont nous allons débattre dès cet après-midi. Mille pages qui représentent, pour les membres des commissions, des heures et des heures de travail dont je suis fier. Il se passe quelque chose qui nous arrive souvent en Provence : le mistral commence à se lever. Et avec sa première bourrasque, toute ma fierté va s'envoler. Le premier choc est physique. Un choc mou dans mes jambes. Baissant les yeux, je les vois empêtrées dans un amas de plastique grisâtre que, d'abord, je ne parviens pas à identifier. Mais depuis l'espace sombre qui s'ouvre sous la pente du grand escalier, un homme se précipite vers moi. Un homme au regard perdu. Derrière lui, dans l'obscurité de cette manière de caverne, je distingue, blottis l'un contre l'autre, une femme et un jeune enfant.

C'est un choc d'une toute autre nature qu'il m'est, alors, donné de ressentir. Je le comprends à présent, ce que je viens d'intercepter, bien involontairement, n'est autre qu'une toile de tente. Cette nuit, comme bien d'autres nuits sans doute, va constituer le seul refuge de cette famille sans logis.

Subitement, les mille pages, que tout à l'heure encore j'aurais pu brandir comme un trophée se mettent à devenir très lourdes. A vrai dire je dois m'arrêter et les déposer là, à même le trottoir, pour prendre le temps de rapporter à cet homme, dont le regard exprime désormais la gratitude, ce que je n'ose même pas qualifier comme « son logement », tant il est vulnérable aux assauts d'une tempête dont la violence redouble.

Et puis... comme mon train ne va pas m'attendre, je dois me remettre en chemin.

Comment vous faire percevoir ce que je ressens tandis que je gravis quatre à quatre les marches du grand escalier ? Impuissance ? Inutilité ? Découragement ? Et, finalement, honte !

Intérieurement, j'entends des mots qui résonnent à mes oreilles. Ces mots, ils ont été prononcés il y a près de soixante-dix ans, et pourtant vous les connaissez tous. Si j'ajoute qu'ils ont été prononcés pendant l'hiver 1954, vous aurez tous deviné. Ces mots, écoutons-les.

Vidéo de l'appel de l'Abbé Pierre

Merci. Soixante-dix ans après le cri d'alarme de l'Abbé Pierre, il se trouve encore dans nos villes des hommes, des femmes et des enfants qui passent leur nuit dehors. Et nous le savons tous, même si parfois nous ne prenons pas le temps le voir. Moi, un méchant coup de mistral me l'a rappelé avec force, ce soir-là, à Marseille, ma ville natale, l'une des plus grandes villes de l'un des pays les plus riches du monde. Et pendant que ce drame se jouait sous nos yeux chaque jour et chaque nuit, que faisons-nous ? Nous ? Eh bien, depuis un an, dans la tiédeur de nos études, nous avons écrit mille pages au sujet du logement ! Quelle dérision...

Je dois vous faire une confidence, et, un aveu : ce dimanche soir-là, au moment où j'ai dû repartir vers la gare, j'ai bien failli les laisser là, sur le trottoir, les fameuses mille pages, tant elles me semblaient superflues ! Cependant, je suis un juriste, et bien vite le Droit à repris le dessus. Je me suis souvenu que je n'étais ni l'auteur, ni le propriétaire de cette œuvre collective, mais seulement son humble dépositaire. Alors, retenant de justesse les premières feuilles, que déjà le vent menaçait d'arracher, je les ai ramassées, ... comme on le ferait d'un fardeau, presque à contrecœur. Assis dans le train, mon regard est tombé sur l'introduction du rapport, celle-là même que je venais de soustraire *in extremis* à la bourrasque. Elle contient notamment une histoire juridique du logement. C'est en la relisant que j'ai repris confiance dans le travail de mon équipe. Vous la découvrirez sur l'extension numérique du rapport. Vous y lirez comment, dès la fin du XIXe siècle, la France a su se doter des outils nécessaires pour loger les ouvriers qu'appelait en grand nombre une industrie alors en plein développement. Comme le rappelait tout à l'heure Maître DECAEN, vous verrez comment des lois d'exception ont permis la reconstruction rapide d'un pays cruellement éprouvé par deux guerres mondiales. Et comment, par la suite, une planification audacieuse adossée à de nouveaux contrats de droit privé (parfois inventés par le Notariat) ainsi qu'à un système de financement innovant ont permis d'absorber dans nos villes toujours plus d'hommes et de femmes poussés par l'exode rural, le *baby-boom* d'après-guerre, les rapatriements et l'immigration. En relisant ces lignes, une certitude m'est apparue : de toute cette évolution, rien, je dis bien Rien n'eut été possible sans le Droit.

De tous temps, et quelles que puissent être les difficultés à résoudre en termes de logement, c'est le Droit qui, en accompagnant l'évolution économique et sociale a permis de faire mieux. Et c'est le Droit encore qui, en anticipant sur les évolutions futures, a forgé les outils permettant de faire autrement. Je n'insinue pas, pour autant, que seuls les juristes détiendraient la solution à tous les problèmes de logement. Mais j'affirme que le Droit est une composante indissociable de cette solution. Néanmoins, une question demeure : Au sein de la grande communauté des juristes, quelle place le Notariat doit-il occuper lorsqu'il s'agit de logement ? En d'autres termes, nous, notaires, sommes-nous bien légitimes à disserter ainsi sur ce sujet ?

Notre conviction est que le Notariat occupe en ce domaine une place que nul ne peut lui disputer. Trois raisons, à mes yeux, justifient cette affirmation : un Notaire contribue au logement en payant parfois de sa personne, parfois de son argent, mais toujours et quotidiennement en accomplissant la mission que l'État lui a confié.

Permettez-moi de revenir rapidement sur ces trois justifications. Comme tout un chacun, un notaire peut, tout d'abord,

s'investir personnellement en faveur du logement. Nombre de nos Confrères, qu'ils soient actifs ou retraités, agissent ainsi bénévolement au sein d'associations dédiées au logement des moins favorisés de nos concitoyens. Je veux dire à ces Confrères comme aux représentants de ces associations, que vous rencontrerez sur l'exposition, combien leur dévouement force notre admiration. Qu'ils soient ou non présents ici, tous méritent vos applaudissements.

Indépendamment de ces contributions volontaires, chaque notaire contribue financièrement à l'effort de logement. Il le fait de la façon la plus simple et la plus radicale qui soit : par une réduction de ses émoluments sur la plupart des ventes relevant du secteur social. Une réduction qui n'a rien de symbolique, puisqu'elle s'opère dans la proportion de 40 %. Cette disposition n'est pas nouvelle. Elle était déjà présente dans l'ancien tarif de 1978 et n'a, à ma connaissance, jamais donné lieu à la moindre discussion de la part du Notariat. Venons-en à la plus valeureuse des contributions du Notariat en matière de logement : sa contribution professionnelle. Elle réside dans l'association du notaire à la plupart des actes juridiques ayant pour objet un logement. Cette contribution, tous nos travaux convergent à en démontrer l'utilité. Voilà pourquoi c'est avec une fierté retrouvée que j'ai le grand honneur de vous les présenter.

S'agit-il, tout d'abord, de la production du logement : voici le notaire au côté de l'aménageur, du promoteur, du lotisseur, de l'organisme de logement social, et parfois même, pour certains d'entre nous, le notaire conseil des collectivités territoriales jusque dans l'élaboration de leurs documents directeurs. Tous ces acteurs concourent à développer l'offre de logements, un développement qui fait l'objet des travaux de la première commission.

Après avoir fait l'inventaire des nombreux moyens dont les pouvoirs publics disposent pour définir et infléchir ce qu'il est convenu d'appeler « les politiques du logement », Alexandre LEROUX, Sophie LAMBERT et Raphaël LEONETTI ont présenté, dans leur rapport, les outils propres à en assurer la réalisation concrète. Maître Sophie LAMBERT, n'a pas pu se joindre à nous. Pour autant, sa contribution à nos travaux a été précieuse. Chère Sophie, tu n'es pas avec nous aujourd'hui, mais tu le sais : nous sommes tous avec toi.

Trois impératifs se dégagent des réflexions de cette première commission. Il faut, en premier lieu, lever certains blocages. Pourquoi est-il si long et si difficile de produire des logements dont chacun s'accorde, par ailleurs, à reconnaître l'impérieuse nécessité ? Pour y parvenir, la première commission proposera une extension du domaine de deux dispositifs déjà existants : la concertation préalable à la délivrance des permis de construire, et la mise en concordance du cahier des charges des anciens lotissements, dont les stipulations anachroniques paralysent trop souvent la production de logements. Il faut, en second lieu, se garder de toute complexité injustifiée. La vente en état futur d'achèvement est un contrat bien connu du Notariat. Comment pourrait-il en être autrement puisque c'est l'un d'entre nous, Maître Claude THIBIERGE, qui porta la loi de 1967 sur les fonds baptismaux ? Un organisme de logement social peut aujourd'hui recourir à ce contrat ; il fait ainsi l'économie de la procédure de mise en concurrence à laquelle il serait, normalement, tenu. Mais il ne peut le faire qu'à des conditions très strictes qui garantissent la transparence de l'opération et la bonne gestion des deniers publics. Ces conditions, la première commission nous les rappelle, et ce rappel est opportun car elles affectent directement la validité des actes que nous pouvons être appelés à recevoir ! Mais parmi ces règles sévères, certaines sont obscures, et l'on peine à saisir leur justification. Aussi la commission va-t-elle suggérer de les simplifier et de les clarifier pour parvenir à une meilleure cohabitation de la vente en état futur d'achèvement avec le droit de la commande publique.

Il faut, en dernier lieu anticiper le logement de demain. Sur le modèle du village olympique, en cours de construction, nos architectes et nos bâtisseurs sont en mesure de concevoir et de réaliser des immeubles qui, au fil du temps, pourront recevoir différentes destinations, permettant, par exemple, de convertir des bureaux en logements si le besoin venait à s'en faire sentir. A l'heure où plusieurs milliers de m² de bureaux ne trouvent pas preneur, à l'heure où les effets combinés de l'érosion côtière et du réchauffement climatique font redouter d'importants déplacements de populations, il serait dommage de négliger ce procédé.

En l'état actuel de la législation, la mise en œuvre de cette réversibilité relève du droit commun, c'est-à-dire de procédures longues et lourdes, peu ou prou équivalentes à l'obtention d'un nouveau permis !

Il est nécessaire et même urgent que ces constructions réversibles soient dotées d'un régime juridique allégeant, s'il ne les supprime totalement, les formalités requises pour faire évoluer leur destination. Le bon sens y invite, puisque c'est dès l'origine que cette évolution était prévue. Cet après-midi, la première commission formulera donc une proposition à ce sujet. Nous nous sommes un peu éloignés du quotidien du notaire ; il n'est que temps d'y revenir.

Quelle est donc sa place dans l'accession au logement dont traite la deuxième commission ?

Le notaire est ici dans son plus beau rôle : celui d'instituteur du Droit. C'est à lui qu'il revient d'expliquer à l'accédant non-initié ses droits comme ses obligations, avec l'autorité et l'impartialité qui s'attachent à sa qualité d'officier public. Qui mieux que le notaire saura, avec simplicité, mais avec précision, exposer au client profane le mécanisme complexe d'une vente en état futur d'achèvement, les contraintes d'un financement aidé par l'Etat, les étapes d'une location-accession et même (après avoir bien lu le rapport de la deuxième commission) les mystères presque insondables de la flexipropriété ou du bail réel solidaire ?

Pour favoriser l'accès au logement, Xavier LIEVRE, Yann JUDEAU et Paul BERNARD ont accompagné l'accédant dans son « parcours résidentiel » qui le conduit le plus souvent de la location à l'acquisition d'un logement.

S'agissant de la location, la commission souhaite doter les particuliers bailleurs de logements d'un authentique statut civil et fiscal, global et équilibré, attractif et empreint de solidarité. Vaste propos que d'autres ont souvent évoqué, mais qui, pour cette commission, ne consistera pas en une déclaration d'intention supplémentaire. Soyez-en certains, chaque point sera explicité dans tous ses détails. Vous en aurez la primeur demain matin.

S'agissant, à présent, de l'accession à la propriété, la deuxième commission s'est intéressée, entre autres propos, à l'accession aidée. Le logement est un droit. Il est donc justifié de lui affecter une large part des ressources publiques, en allouant des aides pour son acquisition. Ces aides consistent à faire assumer sur les fonds publics une diminution du prix d'acquisition payé par l'accédant aux revenus modestes.

La propriété, elle aussi, est un droit. Et comme vous le savez tous, ce droit comprend celui de disposer librement de son bien. Aussi rencontrons nous régulièrement certains bénéficiaires d'aides publiques qui, en quelques années seulement, profitent d'une importante plus-value sur la vente du logement pour l'achat duquel ils avaient été aidés. Le moins que l'on puisse dire, c'est que tel n'était pas le but recherché !

Avec une grande habileté, la deuxième commission a conçu un dispositif qui, sans interdire à un accédant aidé de vendre son logement, assure la permanence, dans le temps, de toute décote consentie à titre d'aide lors de son acquisition. Cette proposition sera soumise dès demain à vos suffrages.

Last but not least, je dois à présent évoquer une dernière fonction du notaire en matière de logement, et cette fonction n'est pas la moindre, puisqu'il s'agit de sa protection.

La vie n'est pas toujours un long fleuve tranquille, ni le monde rose et éternellement souriant du Barbieland. Dans les moments difficiles, un notaire peut aider ses clients à assurer la pérennité de leur logement. La démonstration vous en est apportée par Agnès MAURIN, Vincent MORATI et Emmanuelle COURCHELLE, qui composent la troisième commission.

Cette importance économique et sociale du logement justifie que la loi puisse le protéger contre différents « accidents » d'ordre familial ou professionnel, et l'on doit reconnaître que, globalement, cette protection est efficace. On y discerne cependant quelques failles.

Au titre de la protection contre les accidents familiaux, la commission relève que la constitution d'une société civile pour détenir le logement de la famille revient le plus souvent à exclure le mécanisme protecteur prévu par l'article 215 alinéa 3 du Code civil. A l'inverse, elle note que ce mécanisme génère, en cas de mésentente, des situations de blocage (pour ne pas dire de chantage) qui ne sauraient être approuvées.

Pour y remédier, la troisième commission aura l'audace de vous proposer un reformatage soigneusement mesuré de la portée de ce texte fondateur.

S'agissant à présent des accidents d'ordre professionnel qui menacent le logement : faut-il vraiment que la protection du logement d'un chef d'entreprise contre ses dettes professionnelles soit dépendante du mode d'exercice (individuel ou sociétaire) de son activité ? La commission n'est pas de cet avis, et formulera une proposition en ce sens.

Mais au fait... avant de traiter des situations accidentelles, ne faut-il pas envisager celle qui nous attend tous : je veux parler du vieillissement. La plupart d'entre nous souhaite finir ses jours dans son logement, mais ce maintien à domicile peut générer d'importantes dépenses. Reprenant, pour les amplifier, les propositions de Congrès passés, la troisième commission montre en quoi l'environnement juridique des solutions viagères (vente en viager, vente de nue-propriété et prêt viager hypothécaire) pourrait être amélioré pour contribuer à la pérennité du logement, notamment en permettant d'en faire usage au sein du cadre familial duquel elles sont actuellement exclues.

A cet effet, une proposition vous sera soumise demain après-midi.

Il me faut à présent achever l'exercice, ô combien difficile, consistant à vous résumer en 20 minutes deux années de travail de l'équipe de ce 119^e Congrès.

Au préalable, je dois vous annoncer que, telle une cerise sur le gâteau, une proposition commune aux trois commissions vous sera présentée demain, en fin de matinée. Et comme il serait périlleux de ma part de vous en résumer la teneur, j'ai décidé de laisser planer le *suspense*. Je vous dirai seulement qu'une fois de plus nous serons, avec cette proposition, en pleine actualité. Soyez-en donc au rendez-vous !

L'heure est venue pour moi de tous vous remercier.

Votre présence, si nombreux, aujourd'hui dans ces quatre salles, et l'honneur qui m'a été donné de conduire pendant deux ans les travaux d'une équipe aussi brillante.

Chères Conscœurs, Chers Confrères, notre équipe vous souhaite un excellent congrès.
Je vous remercie de votre attention.

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Chères conscœurs, chers confrères, on annonce l'arrivée de monsieur DUPOND-MORETTI, garde des sceaux,

ministre de la Justice, qui va nous rejoindre à la tribune.

Chère Sophie, nous sommes impatients d'écouter le message de la présidente du Conseil supérieur du notariat.

SOPHIE SABOT-BARCET, PRÉSIDENTE DE CONGRÈS SUPÉRIEUR DU NOTARIAT



Monsieur le garde des Sceaux,
Madame la secrétaire d'État auprès du ministre de la Justice,
Mesdames et Messieurs les députés,
Monsieur le préfet,
Monsieur le maire de Deauville,
Madame la présidente de la cour d'appel de Caen,
Monsieur le procureur général
Monsieur le directeur des affaires civiles et du sceau,
Monsieur le président de l'ordre des avocats du conseil et de la cour de cassation,
Monsieur le président de la chambre nationale des commissaires de justice,
Monsieur le président du conseil national des greffiers des tribunaux de commerce,
Monsieur le président de l'Union internationale du notariat,
Mesdames et Messieurs des délégations des 28 notariats du Monde entier venus assister à ce Congrès,
Monsieur le président du 119e congrès des notaires de France,
Madame la présidente de la chambre interdépartementale des notaires de Caen,
Mesdames et Messieurs les magistrats,
Mesdames et Messieurs les hautes personnalités en vos grades et qualités,
Chères Consœurs, Chers Confrères,

Il est exceptionnel d'accueillir pour un seul et même Congrès, comme intervenants, deux ministres en exercice ainsi qu'un ancien Premier ministre fort présent et fort attendu sur bien des fronts.

C'est dire tout l'intérêt que suscite la thématique de ce Congrès : « le logement : le devoir de faire mieux, le droit pour faire autrement ».

L'intitulé choisi par l'équipe dirigée par Yves DELECRAZ, traduit toute l'urgence, après que le logement a été effacé pendant un certain nombre d'années des priorités visibles de l'action publique. D'abord parce que, abusivement, le logement est souvent assimilé instinctivement à une immobilisation stérile de ressource, à de la propriété inerte, à une source de rente indue. Ensuite parce que bien entendu les dernières années, secouées par des crises polymorphes, nouvelles ou renouvelées, ont dirigé nos regards vers un ailleurs plus incertain encore que le logement. Aujourd'hui, nous ne sommes pas là pour déplorer l'impuissance, ni pour donner des leçons d'efficacité. Nous sommes là pour proposer des solutions ciblées, pragmatiques, importantes parce que modestes, ancrées dans le droit positif et dans la pratique des juristes.

Je laisse aux équipes du Congrès le soin de dérouler devant vous pendant ces deux jours l'abondante matière travaillée pendant deux ans, le soin de fouiller les recoins de ce sujet si dense et si étendu qu'il semble impénétrable. Vous me permettrez de me concentrer sur quelques points plus politiques.

Nous sommes en 2023 et j'aurais pu invoquer les mânes et les auspices de Blaise Pascal dont nous fêtons les 400 ans de la naissance. Le choix aurait pu d'autant plus s'imposer que l'itinéraire de Blaise PASCAL et de sa famille fait la jonction entre la cour d'appel de Riom, celle où j'exerce comme Notaire, celle de Paris où j'exerce comme Présidente du CSN, et enfin cette Normandie qui nous accueille ces jours-ci et où ce grand scientifique, moraliste et mystique a vécu huit des plus belles années de sa trop courte existence.

Mais plutôt que sous les auspices de PASCAL, je vais placer cet entretien, Monsieur le Ministre, sous les auspices d'une célébrité disparue cette année, je veux parler du romancier Milan KUNDERA. KUNDERA aimait le beau et le vrai. Il aimait la justesse ciselée des mots, travaillés, et parfois labourés. Il détestait le kitsch et l'hypocrisie. Rien ne lui paraissait plus traître que l'harmonie factice. Le monde de KUNDERA est rugueux, hérissé de mille aspérités qui en font l'amère et solide beauté. Et c'est bien sous le signe de cette inévitable rugosité du monde que je voudrais placer mon entretien avec vous.

Mon propos ne se veut ni corrosif ni querelleur. Juste peut-être comportera-t-il ce qu'il faut d'abrasif pour nous engager à progresser collectivement. L'abrasif, après tout, est ce qui sert à polir et à lustrer. Je me propose donc d'illustrer avec vous aujourd'hui 3 belles réalisations visibles et tangibles cette année, et 3 voies de progrès dans lesquelles le notariat attend quelque chose de l'Etat.

Je commencerai par évoquer la réforme de la formation. Il semble, Monsieur le Ministre, que les dates des Congrès des notaires coïncident à chaque fois avec de grandes étapes dans la réforme entreprise au lendemain de la loi Croissance. Le 25 juillet 2018, peu après le 114^{ème} Congrès, nous avons droit au décret instituant l'INFN, ce que dans notre jargon on appelle le décret structures. Le 8 octobre 2022, juste avant le 118^{ème} congrès, le décret sur le contenu de la formation est paru au Journal Officiel. Mais les travaux n'étaient pas terminés. Il fallait encore préciser par arrêté la ventilation des enseignements, l'organisation des modules, les quotités horaires, et les modalités de décision et de gouvernance opérationnelle, pour un large éventail de sujets allant de la délivrance des diplômes à l'organisation pratique des enseignements. Cet arrêté est daté du 5 juillet, 50 ans jour pour jour après le décret fondateur de juillet 1973 : Le notariat et l'université sont des institutions presque millénaires qui ne se laissent pas happer par un engouement funeste pour des réformes qui seraient éphémères et cosmétiques. Nous avons pris le temps nécessaire pour accomplir ce voyage.

Je me retourne vers l'année écoulée avec une immense satisfaction, partagée par tous les acteurs, nombreux dans cette enceinte. Non pas pour me retourner sur les crispations, les réactions individuelles et collectives, les sensibilités et les ressentis. Tout cela, justement, est éphémère, et ne nous intéresse pas. Je me retourne au contraire pour mesurer le chemin parcouru. Je veux en remercier le ministère de l'Enseignement supérieur, l'Université à travers ses représentants éminents, mais je veux surtout rendre un hommage tout particulier et nominatif au Directeur des affaires civiles Rémi DECOUT-PAOLINI, qui a eu l'idée d'une mission de bons offices pour accélérer la convergence des points de vue, ainsi qu'au Recteur Bernard BEIGNIER qui avec doigté, délicatesse, opiniâtreté, et un mélange exceptionnel d'empathie et de fermeté, a conduit ces travaux. La convergence a ainsi été atteinte autour d'une formation en 24 mois, répartie en trois périodes dont les différentes matières, disciplines, thématiques, ont été énoncées, soupesées, quantifiées.

Les apprentissages académiques et doctrinaux y ont la part belle. Cette réforme n'est en rien la suppression de ce que l'on appelle encore à présent la voie professionnelle. La formation des notaires doit comporter une part essentielle de pratique. C'est la marque de fabrique du notariat français depuis toujours. C'est la voie de la sagesse et du pragmatisme. C'est cette part de l'acquisition de la pratique qui explique à mon sens à quel point le métier de notaire, la fonction notariale, sont reconnus à ce degré si élevé dans la société française.

Parce que cette réforme n'est pas seulement une réorganisation technique des enseignements. Elle conserve les enseignements traditionnels, dans un cadre modernisé, mais dans leur structuration toute nouvelle, les trois périodes des deux années d'enseignement affirment et soulignent trois choses, en réalité ils délivrent trois messages : premièrement le notaire est officier public, avec le statut, la profondeur historique, la mission, les devoirs envers l'Etat et la société toute entière que cela implique ; deuxièmement le notaire est expert juridique, cela se passe de commentaire ; troisièmement le notaire est un chef d'entreprise, qui doit être doté des outils de management nécessaires au pilotage d'une structure économique.

Vous l'aurez compris : cette réforme est en pleine adhérence avec la raison d'être du notariat. On rate quelque chose, on rate même l'essentiel, franchement, si l'on entre dans cette fonction de notaire sans être imprégné de cette raison d'être, sans être pétri de cette notion de service, si l'on entre dans cette fonction de notaire, dis-je, sans comprendre que derrière chaque notaire il y a le notariat, et qu'il existe à l'intérieur du notariat une fonction essentielle de régulation de la société française, sous le sceau de l'Etat. La mise en exergue de la période officier public sert précisément ce dessein. Si c'est la première période, ce n'est pas un hasard : c'est le premier objet sur lequel les étudiants doivent fixer leur attention. C'est le socle fondateur.

La réforme de la formation initiale, pour autant, est-elle finie ? Je pense que non. Il faut préparer et mettre en musique cette réforme pour la rentrée 2024. Ensuite, nous avons à présent 5 années d'expérience derrière nous. Nous avons pu effectuer quelques réglages, mais ces réglages ne peuvent s'opérer que dans le mécanisme établi par le décret de juillet 2018. Nous avons au CSN acquis la conviction qu'il convient d'apporter des retouches et même des corrections. Le notariat n'est pas satisfait de la rédaction des articles 105 et 107 du décret de 1973 qui en font le payeur sans condition des manques à gagner de l'INFN. Ce n'est qu'un point parmi d'autres. Plus globalement, les équilibres de la gouvernance stratégique et opérationnelle de l'INFN nous semblent à améliorer.

Après la réforme du contenu de la formation, je voudrais évoquer le déploiement d'une autre réforme, capitale encore : la réforme de la discipline. Je serai plus rapide, car l'essentiel de la réforme a été initié, structuré, mis en musique,

au cours de la période 2019-2022. Néanmoins cette année 2023 est celle du déploiement en grandeur réelle d'une réforme entrée en vigueur au 1er juillet 2022. Grandeur réelle, cela veut dire 10 chambres disciplinaires régionales échevinées réparties sur le territoire. Grandeur réelle cela veut dire, des services d'enquête en ordre de marche, cela veut dire des procédures efficaces, cela veut dire, pour juger en appel, une cour nationale de discipline des notaires. Cette dernière a été solennellement installée le 23 juin 2023, au cours d'une séance qui fera date dans l'histoire du notariat. Je m'adresse ici, Monsieur le Ministre, aux hautes personnalités du monde judiciaire qui nous entendent : cette réforme réussira si la coopération est ajustée entre le monde judiciaire et le monde notarial. Beaucoup de réglages doivent sans doute encore être réalisés, à la lumière de la pratique, mais la réforme est clairement en mouvement, et nous considérons qu'elle produit d'ores et déjà des effets. Je pense qu'il sera bon, début 2024, de porter un premier regard sur la mise en œuvre effective de cette réforme, sur ses effets, sur ces points d'amélioration.

Troisième réalisation, définitive cette fois, sur laquelle il est bon de se retourner aujourd'hui : l'achèvement du chantier pour l'accès des notaires au fichier immobilier, ANF dans notre jargon. C'est un très beau chantier, qui est la suite du chantier Télé@ctes. Pour ceux dans l'auditoire qui ne sont pas notaires, je rappelle que ce chantier ANF permet aux notaires d'obtenir de manière quasi-instantanée les extraits du fichier immobilier qui permettent de poser notamment les fondements de tout acte de vente immobilière. Télé@ctes permet pour sa part la transmission dématérialisée des actes et des règlements de droits correspondants. Tout cela sert la DGFIP car cela permet de substantielles économies de moyens humains dans les chaînes de traitement. Tout cela sert l'usager, puisque cela permet d'économiser des jours de flux papiers, et d'accélérer pour l'Etat les encaissements. Tout cela n'aurait pas été permis sans la ténacité de tous les acteurs, et sans les moyens de la CDC-Banque des Territoires, qui nous a accompagnés sur une longue période. Tout cela, enfin, est régi par une convention-cadre entre le CSN et l'Etat du 6 juin 2016 qui prend acte de l'investissement sans précédent des notaires de France.

Le chantier n'est pas que technique. C'est aussi un chantier de transformation pour toutes les études de France, qui ont dû prendre en mains un nouvel outil. Ce chantier est à présent terminé, le déploiement des nouveaux outils s'est achevé dans tous les départements au cours de juillet 2023. C'est un moment historique dans nos liens avec la Direction générale des finances publiques, avec laquelle nous poursuivons d'autres projets très porteurs, comme le chantier e-Enregistrement, et avec laquelle nous souhaitons pouvoir améliorer le traitement des actes soumis au contrôle des services de publicité foncière, sans dénaturer ni dégrader de quelque manière que ce soit la qualité de la donnée du fichier immobilier.

Après ces belles réalisations, je voudrais évoquer les chemins de progrès que le notariat doit suivre selon moi au cours des prochains mois. Ce ne sont pas des chemins de randonnée en solitaire, mais des routes où le notariat ne peut et ne doit pas voyager seul, des routes où les efforts doivent être partagés, et où le notariat ne peut ni ne doit être entravé.

Le notariat doit-être à la hauteur des enjeux de la décennie.

Nous sommes au 119ième Congrès des notaires de France, et non sur un forum de débat public. Je ne vais donc pas paraphraser Hervé Morin dans sa brillante description des crises systémiques et polymorphes auxquelles le monde est confronté. La montée de la violence, des incivilités, et Carrément de la criminalité, est l'une des manifestations de ce monde en crise, animé de forces centrifuges. Un monde en transition, énergétique, écologique, stratégique, démographique, dans un état d'instabilité totale, où les institutions sont fragilisées. Cette instabilité s'exprime à tous les niveaux, depuis le niveau superglobal, macroscopique, jusqu'à celui des relations interpersonnelles, et à ce qui est constitutif de l'individu lui-même.

La question pour nous aujourd'hui est de voir comment nous le notariat, nous notaires, pouvons et nous devons nous positionner, comment nous pouvons aider à ce que ces transformations s'accomplissent sans dénaturer l'homme, sans porter atteinte à sa dignité, dans un climat suffisant de sécurité et d'efficacité. Le défi, c'est celui de l'hyperfluidité, créatrice de vitesse mais aussi de désordre.

Bien sûr, nous ne pouvons prétendre, les 17000 notaires de France, résoudre des problèmes planétaires. A l'opposé, nous ne pouvons prétendre être en marge ou en dehors de ce monde. Les circonstances exigent que tous ceux qui sont revêtus d'une parcelle, même infime, d'autorité, exercent celle-ci d'une manière pertinente, ajustée, par rapport aux défis auxquelles les sociétés globales sont confrontées.

Avec les moyens qui sont les nôtres, je pense que nous pouvons apporter deux contributions pour aider les pouvoirs publics, les décideurs, à conserver et à proposer sans relâche une vision rigoureusement ordonnée et pacifiée du monde. Pas facile de parler d'ordre dans le chaos que nous sert tous les jours l'actualité, ni d'évoquer la paix dans le climat de compétition ou l'hostilité qui marquent quasi tous les continents, et toutes les sociétés. Il s'agit pour les notaires de France d'être plus robustes d'une part, plus pertinents d'autre part.

Nous avons un devoir d'être plus robustes dans la prévention de la criminalité organisée, de la cyberdélinquance jusqu'au blanchiment d'argent.

Je veux citer deux points : la sécurité informatique d'une part, la LCBFT d'autre part.

L'institution de l'acte authentique est en elle-même vertueuse, le système sur lequel le notariat est bâti est, par construction, vertueux et préventif. Cela ne suffit plus. Nous l'avons bien vu depuis quelques années au travers de deux formes de criminalité : la cybercriminalité d'une part, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme

d'autre part.

Le notariat a été confronté depuis l'été 2021 à une vague d'attaques multiformes, reflets de l'activité de réseaux mafieux extrêmement organisés. La charnière des années 2022 – 2023 a coïncidé avec un pic d'attaques sans précédent. Rassurons-nous : la réponse apportée par le notariat, par la CDC-Banque des Territoires, par le CSN, a été à la mesure de la menace. La sensibilisation des offices est là. Nous devons à présent aller plus loin. Le décret de novembre 1971, dans sa partie sur l'acte authentique électronique, nous crée ce devoir d'assurer une parfaite intégrité et une parfaite sécurité des actes. Les méthodes des assaillants évoluent. Les nôtres aussi doivent évoluer. Et sur la base de ce texte de 1971 modernisé, nous devons être exigeants avec tous les acteurs, offices, instances, prestataires de services du notariat, notamment les SSII, grosso modo tous ceux qui sont présents aujourd'hui dans cette enceinte de Deauville comme congressistes ou comme exposants. Le CSN va relever le niveau d'exigence pour la délivrance des agréments et donc des renouvellements d'agréments pour les opérateurs qui contribuent à l'élaboration, la transmission et la conservation des actes sur support électronique. La sécurité informatique n'est plus une option. La culture de la sécurité l'informatique n'est plus une option, l'anticipation du traitement des incidents de sécurité dans un office et de leur remédiation non plus.. Cela doit être clair et archi-clair pour tous.

Pour que les notaires soient efficaces et sensibilisés, il faut que le notariat dispose des instruments adaptés. Nous demandons – depuis plusieurs années l'accès des notaires au fichier des titres d'identité perdus ou volés. Il suffit d'un arrêté pour cela. Cela ne devrait pas être compliqué mais cela ne passe pas. Nous voulons ensuite que les notaires, dans le cadre fixé par les textes et mis en œuvre par l'ANSSI, aient la maîtrise de leur procédé d'identification à distance, qu'il soit réalisé sous leur bannière, il relève du domaine régalien, exactement comme lorsque le notaire procède au contrôle des documents d'identité lors d'un Rendez Vous en présentiel. Nous sommes à présent techniquement prêts.

Deuxième point sur lequel le notariat doit apporter sa truelle et son ciment pour préserver l'édifice social : la lutte contre le blanchiment.

Un de mes prédécesseurs le disait déjà en 2021 : la LCBFT n'est plus une option. Le notariat l'a bien compris. Nous avons dès mars 2022 apporté une réponse nette et décidée au défi des sanctions mises en œuvre en lien avec la Guerre en Ukraine. Les notaires ont été exemplaires. Le nombre de déclarations de soupçon a progressé en un an de 45%, passant à près de 2500 pour 2022. Nous sommes de très loin le premier déclarant de la sphère non financière. Nous entretenons avec TRACFIN et avec le COLB d'excellentes relations.

Pourtant, Il y a encore fort à faire... Non pas dans l'état d'esprit, je pense qu'il est bon et qu'il n'est pas de notaire en France qui ne soit mobilisé dans l'utilisation des outils et dans l'implication au quotidien. Nous devons mieux faire connaître les outils de la profession. Je vous épargne le détail du plan d'action que nous engageons et que nous déployons à partir de cette rentrée-ci. Ce plan d'action doit mobiliser. Nous attendons de la part des pouvoirs publics une évolution des textes, évolution des textes d'une part pour que le CSN soit affirmé et reconnu comme chef de file dans la conception et la mise en œuvre au sein du notariat de cette politique publique, avec les pouvoirs de supervision nécessaires, évolution des textes d'autre part pour que le rôle d'animation et de contrôle puisse continuer à être exercé à un échelon régional, qui demeure le seul pertinent quand il s'agit de convaincre une population de 17000 professionnels.

Vous savez qu'un important paquet législatif incluant le projet de 6ième directive est en cours de discussion au niveau communautaire. Nous espérons que les ajustements de textes nationaux qui en résulteront certainement en 2024 permettront de clarifier les responsabilités entre les instances du notariat dans la conduite de cette politique.

J'ai évoqué il y a quelques instants deux contributions possibles pour aider les pouvoirs publics, les décideurs, à conserver et à proposer sans relâche une vision rigoureusement ordonnée et pacifiée du monde. Je viens de parler de la première contribution, autour de la prévention de la délinquance informatique et financière. Je veux évoquer la seconde, qui porte sur l'exigence de pertinence et d'anticipation dans notre devoir de conseil, dans nos études.

Le notariat, au titre de sa participation à l'évaluation de la norme de droit, fournit des réflexions nourries par sa pratique, comme celle du Congrès de ces jours-ci ; il fournit des idées guidées par la recherche du bien public, comme celles contenues dans le rapport de l'Institut d'Études juridiques sorti en juillet dernier sur les droits de donation. Mais sans même entrer dans le débat public au travers de ses instances, le notariat est en capacité d'aider les Français à relever le défi de la rénovation énergétique. La rénovation énergétique doit se programmer et se financer. Elle suppose les bons gestes techniques réalisés au bon moment. Elle implique donc de la préparation, de l'anticipation. Il appartient aux notaires, positionnés entre l'immobilier et le droit de la famille, d'aider les Français à intégrer la rénovation énergétique dans leur cycle de vie, dans l'enchaînement de leurs projets. La rénovation énergétique ne soit plus découverte en mode panique lors d'une transaction immobilière ou lors d'une succession, mais s'intègre dans une démarche patrimoniale durable. Le CSN va déployer à partir de l'an prochain un plan d'action pour que le conseil en rénovation ne soit plus seulement le fait de spécialistes titulaires de labels, mais pour qu'il s'intègre dans la pratique quotidienne du plus grand nombre d'études possibles. Je pense que cela pourrait faire l'objet d'un axe intéressant pour une prochaine convention d'objectifs État / notariat si celle de 2021-2024 vient à être renouvelée – ce que je souhaite.

Le notariat doit être exemplaire au moyen d'une déontologie renforcée.

Après le souci de mieux répondre aux défis de la décennie, voilà un deuxième axe de progrès pour la prochaine

année : l'exemplarité. A travers une déontologie renouvelée. Le notariat est compétent, certes. Il doit être aguerrí, pertinent, vertueux. J'ose bien cet adjectif vertueux, car la vertu suppose du courage, et non de l'obéissance passive. Nous avons une réforme de la discipline, dont le train s'est ébranlé en juillet 2022. Nous n'avons toujours pas ce Code de déontologie dont le projet de décret a été soumis dès juillet 2022 au Garde des sceaux, et dont le nouveau règlement national du notariat a vu différentes versions successives transmises depuis décembre. Il est temps que ce règlement national dont la loi nous dit qu'il est à la main de l'instance nationale, il est grand temps, que ce règlement sorte au grand jour et en pleine lumière.

L'Autorité de la concurrence doit y jeter les yeux et semble interpréter de manière particulièrement extensive, voire offensive, la consultation dont le gouvernement a pensé être en devoir de la saisir. Cette Autorité s'est donc mise en devoir de regarder si nos deux projets « jumeaux » ont un impact sur les pratiques de prix et les conditions de vente des notaires.

Deux choses sont certaines.

Premièrement, la loi énonce bien que le texte doit émaner de l'instance nationale, désignée comme seule à la manœuvre, et le Conseil d'État dans son avis d'avril 2021 sur votre projet de loi, Monsieur le Ministre, avait bien souligné que l'instance nationale détenait ce monopole de l'initiative.

Deuxièmement, en janvier 2023, vous m'aviez confié, Monsieur le Ministre, que le texte serait validé par arrêté au cours du premier semestre. Voici plus de 4 mois que la dernière version légèrement amendée a été transmise, et trois mois que le premier semestre est fini. Nous pensons donc qu'il n'y a aucun obstacle pour que cet instrument indispensable soit disponible pour le public et pour les notaires. Il est d'autant plus indispensable que certaines règles ont été assouplies ou modifiées dans leur expression, par exemple celles relatives à la publicité, et il est vital que les chambres de discipline et les autorités disciplinaires puissent s'appropriier ces nouvelles définitions, modernisées. Vous avez voulu, Monsieur le Ministre, une déontologie accessible, lisible, renouvelée. Vous en avez le projet. Il n'appartient qu'à vous de valider. Je n'ai pas la vocation d'une Pénélope appelée à écrire, réécrire, ré-ré-écrire un texte dont le CSN que je préside à l'initiative.

Deuxième point sur l'exemplarité : les inspections. Elles sont régies à présent par un décret de 1974. Les inspections annuelles ne font pas seulement partie de la vie quotidienne des instances et des offices. Elles font partie des piliers de la profession, et la qualité de leur organisation en fait la fierté. Vos services, Monsieur le Ministre, ont proposé dernièrement une réforme des inspections, applicable aux officiers publics ministériels. Nous sommes heureux de cette occasion pour améliorer nos processus. Un peu comme pour la LCBFT, je souhaite que les instances régionales restent pleinement investies dans la programmation, l'organisation, l'exploitation des contrôles, je souhaite que le rôle du CSN soit mieux affirmé, comme coordonnateur de l'ensemble d'une véritable politique des inspections, pour assurer la cohérence des pratiques, leur optimisation au bénéfice de l'efficacité. C'est pourquoi nous voulons que la commission nationale de contrôle des inspections reçoive une véritable onction dans le texte qui sera adopté. Je pense d'ailleurs, que, au-delà du contenu des textes, qui heureusement laissent beaucoup de liberté dans la mise en œuvre opérationnelle, il existe des marges d'échanges et d'améliorations à l'intérieur de la profession.

L'exemplarité du notariat, ce sont aussi, enfin, des instances qui respirent, dans lesquelles tous les notaires peuvent se reconnaître, vers lesquelles les bonnes volontés sont attirées, drainées, encouragées. Des instances dont les règles sont adaptées aux pratiques de notre temps, et dans lesquelles la fonction d'animation de la population des notaires de France est soulignée et facilitée. Je ne m'appesantis pas aujourd'hui sur ce point. En l'espace de 5 ans nous avons beaucoup progressé en matière d'interdépartementalité. Nous allons proposer d'ici à la fin de l'année à vos services, Monsieur le Ministre, une salve de propositions de modernisation des règles de fonctionnement des instances, qui sera, finalement, l'Acte II de la très importante réforme de la représentativité du CSN réalisée au travers du décret du 14 septembre 2020.

La régulation du notariat peut et doit être améliorée.

Troisième axe de progrès, et j'aborde là un point particulièrement rugueux. Peut-être un point urticant, voire une source d'exaspération. Je veux parler du rituel, tous les deux ans, de révision de la carte d'installation voulue par la loi Croissance. Je n'aurai pas l'audace d'affirmer que ce processus n'est pas bon parce qu'il n'aurait pas la chance d'avoir les faveurs unanimes des notaires de France. Non, je dirai simplement que le processus actuel semble frustrer absolument toutes les parties prenantes, tenues à des contorsions d'équilibristes. C'est, humainement, le fruit de mes observations et de celles de mon équipe.

Les échéances de l'année 2023 m'amènent à évoquer ce que l'on appelle depuis la loi Croissance du 6 août 2015 la liberté d'installation.

Imaginons un peu que la Direction du Budget se mette à tracer les esquisses budgétaires du projet de loi de finances PLF 2024, par exemple, sur des chiffres de 2017 à 2021, en intégrant seulement quelques correctifs pour 2022, mais sans égard pour les tendances chiffrées de 2023. Chacun de nous sursauterait ! Je vous rassure ce n'est pas la manière de travailler du Budget puisque Bercy a demandé au CSN, en juillet, par exemple, de l'aider à simuler les droits de mutation 2024, et nous l'avons fait sur la base de tendances et de prévisions actuelles. Revenons à mon exemple. Supposons que Bercy explique aux députés que la trajectoire des finances publiques 2024 est déterminée sur la base de chiffreages économiques 2017-2021. Franchement, cela ne serait ni crédible ni même sérieux.

Eh bien, il en va de même pour la carte d'installation. On ne peut établir des projections à 6 ans, sur un horizon 2029

par exemple, en se fondant sur des éléments d'activité des notaires des exercices 2017 à 2021. 2017-2021 versus 2029. Vous voyez le problème dans des temps de grande instabilité. Surtout lorsque la conjoncture se retourne. Entre janvier et juillet de cette année, pour une foule de raisons, le chiffre d'affaires des études de France a régressé de plus de 10% par rapport à 2022. Et ce n'est hélas pas fini. En parallèle, entre 2020 et 2023, la masse salariale a augmenté de 27%, le nombre de notaires de 8%. N'importe quel auditeur dans cette salle, même au terme de mon allocution, voit bien la difficulté et même le danger. On ne peut livrer à la loi du marché des centaines d'études supplémentaires. Ce n'est pas le moment.

Eh bien, l'ADLC juge bon de ne pas s'intéresser aux tendances de 2023, et de se fonder sur les chiffres des 5 derniers exercices disponibles, donc 2017-2021. Elle parvient dans son avis du 7 juillet 2023 à la proposition sinon surréaliste, du moins décalée, de 600 notaires de plus en 2023-2025. Elle juge bon également de relever la cible de création de notaires à 3200 de plus d'ici à 2029, nous conduisant à environ 15.000 notaires libéraux.

Devant les juristes épris de pragmatisme qui peuplent cet auditoire, je m'étonne de cette situation qui engage tous les deux ans des peines infinies, épuisantes. On me rétorque que l'ADLC doit appliquer à la lettre le décret de février 2016 et que ce dernier ne lui laisserait pas le choix. Eh bien si les textes ne sont pas bons et obligent à employer des méthodes inadaptées, il faut les changer. Et l'ADLC doit se rappeler qu'elle a pleinement la faculté de remodeler son avis de 2016 qui fixe le détail de sa méthode, que le changement d'ère économique depuis février 2022 invalide en partie. Vous avez eu la sagesse avec votre collègue de l'Économie et des Finances, Monsieur le Ministre, après avoir écouté nos arguments et vérifié les chiffres fournis par nous, la CRPCEN, la CDC, de décider finalement une augmentation de [200] notaires. C'est encore beaucoup. Mais dans vos convictions, êtes-vous persuadé que ce chiffre est le bon et que l'on n'envoie pas à la mitraille toute une classe d'âge de nouveaux notaires pour satisfaire à la mécanique qu'imposent ou que suggèrent les textes ?

Le CSN, pour sa part, depuis au moins 2020, déclare que dans l'esprit des notaires de France la page de la loi croissance est tournée. C'est une manière de dire que nous n'avons plus de ressenti. Nous voulons voir les choses froidement, rationnellement, professionnellement. J'aimerais qu'il en soit ainsi dans toutes les composantes de l'appareil public J'aimerais, s'il est impossible de revoir la loi elle-même, que le décret de février 2016 soit adapté de manière à épargner des peines inutiles, y compris à l'ADLC.

Nous allons assurément avoir du travail. Les projets que j'ai énoncés, Monsieur le Ministre, impliquent tous d'une manière ou d'une autre les services de l'Etat. Si j'ai développé ici ces différentes facettes de l'action du CSN, ce n'était pas, dans je ne sais quel élan narcissique, pour vous convaincre que le mandat de la première présidente de l'Histoire du CSN était bien rempli. C'était pour montrer que la relation à l'Etat est plurielle, multiforme, et qu'elle est sans faux-semblant. Si j'ai tenu ce langage, c'est pour montrer que nous sommes en situation de dépendance à l'égard de l'Etat. N'en déplaise à certains, le notariat n'est pas une profession autorégulée, et d'ailleurs l'échevinage des formations disciplinaires nous le rappelle opportunément. Cette dépendance est celle d'une profession d'officiers publics à l'égard de leur autorité de tutelle. Mais cette dépendance n'est pas celle de l'irresponsabilité ou de l'impuissance. Je crois au contraire, Monsieur le Ministre, que nos relations sont pénétrées de ce sentiment de responsabilité. Il en va ainsi dans tous les pays appartenant au camp du droit continental, aux 92 notariats de l'UINL dont une bonne partie est ici représentée. Tous, je crois, de la Chine au Bénin, etc., etc., sont dans cette filiation, dans cette reconnaissance de la réalité vivante et vécue de l'officier public, éminemment libéral et indépendant dans son exercice, éminemment raccordé au ministère de la Justice.

Le notariat attend beaucoup de vous, Monsieur le Ministre, pour avoir les outils d'un travail sérieux et modernisé, libéré des entraves du passé, car si la tradition notariale est riche et bonne, toute pratique, tout usage du passé n'est plus forcément adapté. Avec le changement d'ère économique et politique que nous connaissons, le passé démarre en janvier 2022. La loi Croissance, dans sa philosophie, appartient certainement à ce passé qu'il faut inventorier et réinventer.

Dans un de ses romans célèbres, KUNDERA nous invite à nous méfier des prophètes trop zélés d'un nouvel ordre social, qui ne sont pas des criminels-nés, mais « des enthousiastes convaincus d'avoir découvert l'unique voie du paradis ». Dans la même œuvre, il s'interrogeait sur la dureté de cette vie où domine l'inexpérience, où l'existence humaine est une répétition générale sans première représentation dans un vrai théâtre, et donc une représentation avec ses doutes, ses maladroites et ses ratés. C'est sur ces considérations, Monsieur le Ministre, que je souhaite clôturer mon allocution, en laissant chacun les interpréter avec tout le discernement nécessaire.

Je vous remercie de votre attention, et je vous souhaite à tous un excellent congrès.



Madame la Présidente, très chère Sophie,
Madame la Ministre.
Mesdames et Messieurs les parlementaires.
Monsieur le maire de Deauville,
Mesdames et Messieurs les élus,
Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de Rouen,
Monsieur le Procureur Général près la Cour,
Mesdames et Messieurs présents, vos grandes qualités respectives.
Chers maîtres.
Chers amis.

Me voici présent parmi vous. Un troisième congrès auquel j'assiste. 119^e Congrès des notaires de France et après avoir choisi à deux reprises le sud de la France, c'est aujourd'hui à Deauville que l'on se retrouve au cœur du Calvados. C'est un grand plaisir d'être parmi vous, vous qui êtes d'ailleurs si nombreux à avoir quitté vos offices pour cette journée de rassemblement. Vos profils sont extrêmement variés et proviennent pour la plupart d'au-delà des frontières normandes. Vous êtes notaires, salariés ou associés, notaires, débutants ou déjà expérimenté, notaires, créateurs ou repreneurs d'office. Mais vous avez toutes et tous un point commun votre envie d'échanger et de construire ensemble l'avenir du notariat dans l'esprit de service public qui vous anime au quotidien. Et permettez-moi, à ce titre, de saluer le thème de ce congrès par l'équipe de Monsieur le Président Yves DELECRAZ le logement. Ce sujet est particulièrement d'actualité car il constitue l'une des préoccupations majeures de nos concitoyens en cette époque où la construction ralentit et où les taux d'intérêt sont élevés. Je sais que vos travaux seront reçus avec une grande attention par les décideurs publics et s'ils inspirent les politiques à venir en la matière.

Je voudrais que l'on s'arrête un instant sur ce que nous avons fait ces mois derniers. Depuis la place Vendôme, depuis la place qui est la mienne, mais qui est aussi la vôtre. Je retiens d'abord deux grandes et deux belles réussites pour votre profession. La réforme de la formation d'abord. Vous avez, madame la Présidente, très justement rappelé les différentes étapes qui ont permis de finaliser la réforme de la formation des notaires. L'an passé, j'avais salué l'approbation, l'adoption du décret du 7 octobre 2022. Et comme vous, je me félicite aujourd'hui de la publication de l'arrêté du 5 juillet dernier qui est venu décliner les modalités de mise en œuvre de cette importante et structurante réforme. Qu'il me soit permis ici de saluer chacun des nombreux acteurs qui ont travaillé en étroite collaboration à son succès. Vous savez comme moi qu'il a fallu du temps et un sens certain du dialogue pour parvenir à la réforme dont nous pouvons tous nous réjouir. Tous ensemble, nous avons pu proposer une formation modernisée, en adéquation avec les aspects essentiels du métier de notaire, l'expertise juridique, les missions d'officier public et ministériel, mais aussi l'entrepreneuriat. Car comme vous aimez à le souligner, Madame la Présidente. Le notaire est certes un officier ministériel, mais aussi un chef d'entreprise. Et c'est ainsi que les deux diplômes actuels en place céderont la place au nouveau diplôme d'études supérieures du notariat, volonté commune de mettre en place une formation simplifiée mais d'un haut niveau d'exigence ont ainsi porté leurs fruits. Et gageons que cette réforme équilibrée, qui entrera en vigueur à la rentrée prochaine, permettra de préparer au mieux les étudiants à leur futur métier. Vous évoquez aussi, madame la Présidente, votre volonté de repenser les équilibres de la gouvernance stratégique et opérationnelle entre le Conseil supérieur du notariat et l'Institut national des formations notariales. J'entends et je comprends vos préoccupations. La garantie d'une gestion administrative et budgétaire efficace est un gage de succès de la réforme que nous avons engagée. Mes équipes se tiennent à votre disposition pour recueillir en la matière vos attentes et vos propositions.

Deuxième réussite de la réforme de la déontologie et de la discipline de la profession. Comme vient de le rappeler votre présidente. La réforme de la discipline que j'ai eu l'honneur de porter devant le Parlement est entrée en vigueur il y a un peu plus d'un an. Cette réforme capitale a été voulue tant par les professions du droit que par le ministère de tutelle et le notariat. Je dois le rappeler, a été aux avant-postes de ce projet avec de très nombreuses propositions que nous avons finalement reprises. Ensemble, nous avons pu mettre en place de nouvelles juridictions disciplinaires en première instance et en appel. Ensemble, nous avons créé deux services d'enquête indépendants garantissant aux notaires mis en cause une procédure équitable et contradictoire. Nous avons permis aux notaires de ces juridictions de porter un costume d'audience. Dans quelques mois, nous pourrions tirer ensemble un premier bilan de la mise en œuvre de cette réforme et voir s'il convient de la modifier, de la compléter, de l'améliorer, bien sûr.

Dès à présent, nous savons que deux mesures réglementaires sont à prendre pour parachever le dispositif. Un premier décret qui réforme les inspections professionnelles et qui sera pris dans le respect des spécificités de chacune des professions de notaire de commissaire de justice, de greffier du tribunal de commerce. Un second décret permettant la création d'un fichier recensant les décisions disciplinaires me semble indispensable pour que nous puissions avoir au fond une mémoire de décisions disciplinaires à la main de vos instances. Cela permettra d'assurer un vrai suivi des dossiers individuels tout en donnant une vision statistique précieuse sur la mise en œuvre de notre réforme. Votre code de déontologie et les règles professionnelles. Le législateur a en effet confié au Conseil supérieur du notariat un rôle essentiel dans l'édiction et la clarification des règles de déontologie et des règles professionnelles. Je comprends l'impatience de la profession à avoir publié ce corpus juridique essentiel au bon fonctionnement de vos études. Nous partageons cette attente et nous avons fait part à nos interlocuteurs de notre souhait de voir aboutir rapidement. Parlons à présent des chantiers en cours, car le notariat évolue sans arrêt et il est à l'avant garde sur de très nombreux sujets, par exemple à votre engagement en faveur de l'amiable. J'ai fait du développement des modes amiables l'une de mes priorités. L'offre en matière est déjà riche. Mon ambition est de la mettre en lumière et avant tout en proposant de nouveaux outils afin que les justiciables en bénéficient pleinement. Il est indéniable que les notaires ont toutes les qualités requises pour être d'excellents médiateurs, puisqu'ils le sont déjà au quotidien dans leur office. C'est la raison pour laquelle j'ai souhaité que deux de vos confrères vous représentent au sein du Conseil national de la médiation que j'ai installé au mois de juin dernier. Je suis convaincu que le notaire a toute sa place dans la pratique de la médiation, qu'elle soit conventionnelle ou judiciaire, et que ce changement de paradigme, que ce changement de culture ne pourra pas se faire sans vous. La profession peut ainsi compter sur l'entier et indéfectible soutien du ministre pour défendre l'activité du notaire médiateur. Je vous propose de réfléchir à la manière dont nous pourrions communiquer ensemble auprès de nos concitoyens pour valoriser le rôle du notariat en la matière. S'ils savent faire émerger le compromis. Les notaires. On a à cœur de ne jamais se compromettre au regard des obligations légales qui sont les leurs. Je pense par exemple à la cybercriminalité. Vous l'avez évoqué longuement, madame la présidente, dans votre discours, ainsi qu'à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Qui constitue, et c'est une évidence, une priorité du gouvernement et je le sais. L'une de vos priorités ? Vous venez de le rappeler à juste titre, vos activités font de vous des acteurs particulièrement exposés aux risques informatiques et aux enjeux de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. La vigilance accrue que vous portez à l'égard de votre clientèle s'observe incontestablement au travers du nombre de déclarations de soupçon que vous faites chaque année à Tracfin. Il est le plus élevé des professions du droit. Le Groupe d'action financière Gafi a également salué les outils informatiques que le Conseil supérieur du notariat a développé en matière d'analyse et de prévention des risques. Mais des défis sont encore à relever en la matière. Un plan d'action interministériel est actuellement en cours de discussion afin de faire progresser la France en matière de mesures préventives et de contrôle. Là encore, je sais pouvoir compter sur votre mobilisation et votre expertise afin que nous puissions mettre en œuvre les dispositifs les plus efficaces possibles. Mobiliser sur les politiques publiques. Le notariat est assurément tourné vers l'avenir, nous avons aussi à cœur d'accompagner le souhait croissant de la profession d'aller vers une gouvernance interdépartementale. Une fois encore, votre profession a su faire preuve d'une forte adaptabilité. La gouvernance locale du notariat s'en trouvera ainsi renouvelée et confortée, notamment dans sa mission d'accompagnement des nouveaux notaires et dans son uniformisation des pratiques. Une chambre interdépartementale faisant office de conseil régional, c'est non seulement une instance économiquement plus importante. Mais c'est aussi davantage de permanents au service de la profession et du public. Outre ce mouvement de concentration, vous annoncez, madame la présidente, une salve de propositions de modernisation des règles de fonctionnement de la profession. Nous nous tenons prêts et nous sommes, vous le savez, à votre écoute. Nous sommes également prêts à avancer sur la prochaine carte de l'installation 2023 / 2025. À ce sujet, j'ai bien conscience que l'avis de l'Autorité de la concurrence du 7 juillet dernier a suscité, disons-le, en termes choisis des interrogations, des incompréhensions et pourquoi ne pas le dire, des frustrations ? Cet avis, en réalité, a été perçu par beaucoup comme déconnecté de la situation économique actuelle. Et nous constatons en effet que cette situation s'est dégradée depuis la fin de l'année 2022, ce qui devrait militer en faveur d'un traitement, d'un ralentissement du rythme de création de nouveaux offices. Vous l'avez rappelé, madame la présidente, l'Autorité de la concurrence tient compte de données enregistrées sur des périodes passées qui peuvent se révéler inadaptées, la vie étant néanmoins ce qu'il est. L'avis étant néanmoins rendu, il incombe désormais au gouvernement de prendre ses responsabilités et de se positionner sur les suites à y réserver. Pour cela, la transmission mensuelle des données

économiques de la profession est un outil très précieux. Elle nous permettra, en lien avec le ministère des Finances, de prendre une décision éclairée pour les années à venir. Chers amis, tous ces chantiers prennent forme. Mais il nous reste tant à accomplir d'autres défis.

Restent à entreprendre d'autres réformes. D'autres réflexions doivent encore être menées. Je pense par exemple à la réforme des structures d'exercice de la profession qui s'était traduite par la publication de l'ordonnance du 8 février 2023, en vigueur depuis le 1^{er} septembre dernier. Cette réforme permettra aux officiers publics et ministériels que vous êtes de faire le choix de la structure économique la mieux adaptée. L'élaboration du décret d'application en est l'ultime étape. Mes services ont déjà entamé ce travail en étroite collaboration avec vous. En ce qui concerne le récent accès des notaires aux fichiers immobiliers. Vous rappeliez, madame la Présidente, que ce chantier fait partie des 35 projets ou engagements de la convention d'objectifs Etat Notariat que nous avons signée le 8 octobre 2020 à vos côtés ? Je ne peux que me réjouir de ces aboutissements. Il faut le rappeler, le notariat est la première profession à avoir signé une telle convention avec l'Etat. Vous pouvez, mesdames et Messieurs, chers maîtres, être fiers de cette initiative. Votre réussite a d'ailleurs porté ses fruits bien au-delà de votre profession. Les greffiers des tribunaux de commerce représentés ici ont été inspirés. Au point que nous avons signé ce type de convention il y a tout juste quelques jours, une semaine très précisément. La fin de la semaine prochaine, la convention des notaires arrivera à son terme. À nous de nous projeter ensemble. À nous de prévoir l'après dans ce cadre, bien sûr. Vos propositions, par exemple celles qui concernent la rénovation énergétique, seront étudiées avec beaucoup d'attention madame la Présidente,

Chers maîtres, il est temps de conclure mon propos, de vous rendre à vos travaux. Soyez assurés, vous trouverez toujours à la chancellerie en ma personne, celle de mon directeur, Rémy PAOLINI une écoute attentive, prête à vous accompagner dans la modernisation de votre profession et la valorisation de vos initiatives. Soyez fiers de ce que vous êtes. De votre identité que beaucoup vous envient, de l'excellence de vos expertises en matière juridique et numérique et de votre grande proximité avec nos concitoyens. Votre profession est un des maillons essentiels de notre État de droit et nous serons au rendez-vous pour l'accompagner dans ses projets de croissance. Puis, je veux aussi remercier les notaires étrangers qui nous font l'immense honneur de leur présence, qui nous font l'honneur de s'intéresser à notre droit. Et je voulais leur dire que le garde des Sceaux, ministre de la Justice, y est particulièrement sensible.

Bon congrès ; échanges très riches. Merci infiniment.

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Merci Monsieur le ministre. Chers amis, nous sommes au terme de cette matinée, je vous donne rendez-vous cet après-midi à 14h00 pour l'ouverture de nos travaux, et des travaux des commissions. Nous aurons l'honneur de recevoir le ministre délégué au logement ; Patrice VERGRIETE, qui nous rejoint en début d'après-midi.

OUVERTURE DES TRAVAUX

Jeudi 28 septembre 2023 de 14h00 à 14h30



YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Mesdames et Messieurs les Hautes autorités, Chères consœurs, chers confrères, Mesdames et Messieurs, chers amis,

Je suis heureux d'ouvrir les travaux des commissions. Cet après-midi commence par l'accueil et l'intervention de Monsieur Patrice VERGRIETE, ministre délégué auprès du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé du logement. Merci Monsieur le Ministre de nous honorer de votre présence.

Après l'intervention de Monsieur Patrice VERGRIETE, il n'y aura pas d'interruption et nous enchaînerons, avec les travaux de la première commission dont le thème est « développer l'offre de logements » ; première étape du cycle de production du logement.

Avant d'inviter Monsieur le Ministre et notre présidente du Conseil supérieur du notariat à me rejoindre, je voulais adresser des remerciements particuliers pour la qualité des contacts que nous avons eu avec les services du ministère dans le cadre de la préparation de nos travaux. Ça a été un travail extrêmement intéressant de pouvoir relativement tôt transmettre nos travaux au ministère et avoir déjà des contacts et pouvoir échanger sur nos propositions. Je vous invite, Madame la Présidente, Monsieur le Ministre, à me rejoindre.

Je voulais adresser des remerciements à Monsieur Patrice VERGRIETE pour ce temps passé avec nous. Nous nous proposons avec M. SABOT-BARCET de vous poser quelques questions.

SOPHIE SABOT-BARCET, PRÉSIDENTE DU CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Bonjour Monsieur le Ministre, le choix du thème du congrès a été fait, il y a deux ans. L'intuition du notariat était juste car si on parlait peu du logement, on sentait qu'il allait se passer des choses, le logement et même, selon certains, la crise du logement occupe aujourd'hui le devant de la scène.

Certains présentent cette crise comme une sorte de « bombe à retardement » autour de laquelle se coagulerait tous les détonateurs d'une crise sociale de grande ampleur.

Vous avez devant vous près de 3000 notaires et partenaires du notariat qui représentent en quelque sorte les 17 000 notaires de France. Ces notaires sont profondément pétris du sens du bien public. Ils sont officiers publics, ils ne sont pas fonctionnaires, mais ils sont dépositaires de l'autorité de l'État. Ils conseillent des millions de Français, recueillent leurs confidences, leurs projets, leur détresse. Ils dressent 5 millions d'actes par an, se réunissent en congrès.

J'ai une question, monsieur le ministre : Que peuvent-ils faire pour épauler les pouvoirs publics face à ces défis ?

PATRICE VERGRIETE, MINISTRE DU LOGEMENT

Bonjour à toutes et à tous.

Je tenais vraiment à être parmi vous aujourd'hui parce que les notaires pour le logement ont toujours fait preuve d'une très forte capacité d'innovation. C'est un peu la réponse à votre question. Je pense que vous avez cette faculté d'être présents aux côtés des acteurs de terrain. Vous connaissez les spécificités des différents territoires et vous avez été à l'origine de beaucoup d'innovations en la matière. On en a encore plus que besoin aujourd'hui. Puisque vous l'avez dit, je partage le constat aujourd'hui. Qui ne peut pas le partager ? Nous vivons une crise du logement grave, importante et qui touche quasiment tous les secteurs, tous les secteurs. Cette crise peut être aussi l'opportunité d'essayer d'apporter ces innovations.

D'ailleurs, vous nous avez transmis des documents qui montrent déjà quelques pistes de travail qui sont très intéressantes.

Simplement, je vais vous dresser la réflexion du gouvernement afin que vous puissiez nous apporter votre éclairage. Il va opérer en deux temps :

Le premier temps, celui de l'urgence. Nous étions en présence depuis très longtemps d'une crise de l'offre larvée. Nous avons depuis peu, avec la hausse des taux d'intérêt, une crise de la demande et donc une urgence. Le projet de loi de finances 2024 qui a encore vocation, évidemment, à être amendé, à être approfondi proposera des solutions qui doivent permettre d'amortir le choc de la demande.

Accession à la propriété, investissement locatif, aides aux bailleurs sociaux, sont des pistes sur lesquelles effectivement, on travaille pour renforcer encore le PLF 2024.

Deuxièmement, il y a aussi des questions de fond sur lesquelles on va avoir besoin de vous. Prochainement, sera sorti le rapport sur la question des copropriétés dégradées et la question de l'habitat indigne. Il fera l'objet d'une concertation suivie et de mesures réglementaires, financières et même législatives. Nous travaillons également avec la Chancellerie dont je sais que vous avez accueilli Éric DUPOND-MORETTI.

Il y aura un débat autour des meublés touristiques. Leur fiscalité de l'investissement locatif viendra en PLF, mais sans doute aussi des mesures de régulation pour les collectivités locales sur ces meublés touristiques. Il y aura des réflexions sur le foncier, sur la simplification d'un certain nombre de procédures pour accélérer la production de logements. Les débats seront lourds, nous aurons besoin de vous également sur la décentralisation de la politique du logement. Notre objectif est de le faire atterrir au printemps 2024, après une large concertation avec les associations d'élus locaux.

L'idée est simple ; aujourd'hui on ne peut plus faire la même politique du logement à Dunkerque ou à Biarritz, à Vesoul ou à Paris. Différenciation des territoires, vous le vivez au quotidien et d'ailleurs, j'ai même le sentiment que le dérèglement climatique va accentuer ce besoin de différenciation. L'objectif, c'est de pouvoir aller le plus loin possible dans cette décentralisation de la politique du logement, et nous aurons besoin de vous pour cette réflexion là aussi.

SOPHIE SABOT-BARCET, PRÉSIDENTE DU CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Merci.

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Merci monsieur le ministre de nous confirmer que le notariat a sa place dans la réflexion sur le logement et dans le fait que nous sommes force de proposition pour vous aider. Si l'on veut réussir à lutter contre cette crise du logement, il faut que tout le monde s'y mette. On vous confirme que nous sommes à la disposition de vos services pour intervenir si vous le souhaitez.

Lorsque vous dites aujourd'hui que l'on a un besoin immédiat, une crise conjoncturelle qui appelle un certain nombre de mesures immédiates pour y faire face, ça veut dire aussi que derrière cette crise-là, il y a une crise plus structurelle, plus ancienne. Mon équipe ne connaissait pas les phénomènes que vous décrivez quand elle a commencé à travailler, notamment la hausse des intérêts des taux d'intérêt et l'augmentation du coût des matières premières, tout ce qui, depuis maintenant six mois, concourt à gripper de façon violente le marché. Notre réflexion nous inscrit dans le long terme. Les propositions que nous vous avons transmises sont plutôt de nature structurelle afin de participer à une réflexion sur la réforme du logement qui s'inscrit dans le temps long, alors effectivement.

Parmi les propositions que nous vous avons transmises, certaines d'entre elles ont-elles vocation à alimenter vos travaux à court terme ou plutôt à long terme ?

PATRICE VERGRIETE, MINISTRE DU LOGEMENT

Oui, et de nombreuses d'entre elles. Vous aviez fait d'abord remonter une quinzaine de propositions.

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

On a treize propositions pour être précis.

PATRICE VERGRIETE, MINISTRE DU LOGEMENT

A peu près les trois quarts nous conviennent et nous les pousserons. Nous réfléchissons aux autres. Nous partageons les constats et sommes en train de pousser les analyses. J'ai quelques exemples en tête, mais il faudrait que je les aie devant moi pour vous dire. J'ai en tête, par exemple, le bail à réhabilitation. La mobilisation des offices fonciers solidaires, toutes les problématiques sur le tiers financement... Sur ces questions-là, évidemment, on vous rejoint à 100 %. Il y a des propositions que vous faites sur l'accompagnement en matière de rénovation énergétique qui nous vont très bien. Une très grande majorité de vos propositions nous conviennent et on a envie de travailler avec vous pour que ça aille jusqu'au bout.

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Oui, c'est une satisfaction pour notre équipe de savoir que nos pistes de réflexion ont retenu l'attention du ministère. C'est exactement le rôle d'un congrès que d'identifier les points qui peuvent faire l'objet d'amélioration et d'envisager la concrétisation de ces améliorations par le vote d'une loi ou l'évolution des textes.

Je reviens sur la proposition du statut du bailleur. Dans l'ensemble des propositions qui sont faites par les uns et par les autres, ils sont nombreux parce que la crise du logement a déclenché un certain nombre d'études, d'analyses, de propositions, le statut du bailleur, unanimement, fait l'objet de propositions. Tout le monde constate qu'il y a un problème qui appelle à trouver des solutions. Notre proposition est différente par rapport à celles qui peuvent être portées par les autres, car elle est complète. Je dis complète, car notre constat sur la question du logement est que cette question nécessite une analyse globale. On ne peut pas segmenter sans prendre le risque d'être inefficace. La question de la fiscalité immobilière c'est pareil. Si l'on réfléchit pour faire évoluer la fiscalité immobilière, on ne peut pas faire l'économie d'envisager une analyse et une réflexion globale. Nous l'avons faite. La proposition qui est mise en avant intègre une dimension civile, une dimension solidaire, une dimension fiscale. C'est quand même la partie fiscale qui est regardée de très près.

Qui dit fiscalité dit finances publiques et qui dit finances publiques dit contraintes. C'est sur cette question-là que je voulais avoir votre sentiment. Est-ce que vous partagez avec nous l'idée que c'est vraiment vers un statut global qu'il faut s'orienter ? Et deuxième question : si c'est l'objectif, comment le mettre en œuvre ? Est-ce qu'on commence par toucher une partie en se disant qu'effectivement on y reviendra ? Ou alors on diffère le tout et on se dit s'il faut changer la fiscalité, - c'est notre position - dans le long terme. La difficulté, c'est que l'investissement locatif aujourd'hui n'est pas attractif. Si on veut qu'il redevienne attractif, alors il faut que la proposition le soit.

PATRICE VERGRIETE, MINISTRE DU LOGEMENT

D'abord, je partage l'objectif final, c'est à dire bien accompagner le bailleur ; bailleur particulier, bailleur institutionnel. Le sécuriser pour qu'il puisse avoir un rendement qui correspond à ce qui est attendu, en comparant aux autres produits, notamment aux produits financiers. L'objectif de fond il y est, c'est la question de la méthode que vous posez. C'est à dire ; est-ce que finalement on va vivre le grand soir du statut du bailleur ou est-ce qu'on doit y aller par petites touches ? Je suis sur le scénario deux, je suis franc avec vous. Pour des raisons pragmatiques liées au ministère du logement. Je ne crois pas au grand soir du bailleur parce que ça générerait tellement d'incertitudes que je suis certain que du coup, ça sous estimerait ce qu'on pourrait y mettre dedans pour éviter les mauvaises surprises. Je pense que par touches successives, on doit essayer d'y arriver. Cette année, le débat sur le PLF posera de fait la question de la fiscalité autour du logement non meublé, autour des meublés touristiques classés et non classés. Cette question va arriver au Parlement et sera largement débattue. J'ai exprimé ma position en son temps sur les perspectives de ce PLF 24, il y aura du débat, il a déjà d'ailleurs commencé par presse interposée. On voit que des touches sont posées.

Sur la question des bailleurs, j'aimerais qu'on ne néglige pas la question des bailleurs institutionnels. L'idée est qu'à un moment donné, les particuliers puissent apporter leur épargne à des fonds d'investissement qui louent, achètent pour louer. Cette piste est intéressante. On a connu par le passé plus d'institutionnels mobilisés sur le marché locatif. Ça a beaucoup disparu. La raison principale était qu'il y avait d'autres sources de profit, notamment l'immobilier de

bureau. Aujourd'hui, on voit bien comment évolue l'immobilier de bureau. Un certain nombre d'institutionnels peuvent être intéressés pour revenir sur le marché du logement. Profitons de cette aubaine en leur donnant un statut et une fiscalité attractive, sinon ça ne marchera pas. Le but du jeu, c'est de travailler sur un environnement fiscal réglementaire, à l'investissement locatif qui puisse attirer de nouveau à la fois les particuliers et les institutionnels. Et j'insiste, les particuliers qui ne viendront pas simplement pour un avantage fiscal, mais ils viendront dans une perspective immobilière. C'est le sens du travail qu'on est en train de mener pour pas simplement les semaines à venir parce que je le dis, on fonctionnera par touches dans le scénario deux. Il ne faut pas le grand soir du statut du bailleur sinon on pourrait en être déçu. On pourrait soulever d'ailleurs des débats qui ne se terminent jamais. Je préfère qu'on marque des points et qu'on avance vers cette perspective.

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Pour vous accompagner dans cette démarche par étapes, Monsieur le ministre, je vais laisser la parole à Maître SABOT-BARCET.

SOPHIE SABOT-BARCET, PRÉSIDENTE DU CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Merci Yves. Je l'ai dit, nous recevons 5 millions d'actes par an. Mais pour les recevoir, nous rencontrons dans nos offices plus de 25 millions de Français. Ces français grâce au maillage de la profession, - nous sommes la profession juridique qui maillonne le plus nos territoires sont inquiets, notamment sur ces textes et sur ces dates butoirs dans le cadre de la location de ces logements qui sont énergivores. Le gouvernement peut-il agir et assouplir ? Comment voyez-vous les choses ? On n'est bien évidemment pas contre la rénovation énergétique, bien au contraire. Je l'ai dit ce matin dans mon discours, nous sommes des acteurs du logement et de l'immobilier et voulons accompagner, dans le cadre de la rénovation énergétique, toutes les réflexions. En qualité d'acteurs de terrain, nous serons à vos côtés, notamment pour faire comprendre. Nous sommes également de fameux instituteurs du droit et nous pouvons faire passer des messages à nos clients. Nous pouvons les accompagner mais il nous faut un peu de temps.

PATRICE VERGRIETE, MINISTRE DU LOGEMENT

Le calendrier de la loi climat et résilience prévoit non pas l'interdiction de louer en 2025 des logements G, mais l'évolution des critères de la décence. Ce n'est pas tout à fait la même chose. Au bout du compte, effectivement, ça effraie les propriétaires qui louent pour les logements classés G. Ce sont un peu plus de 600 000 logements du parc privé qui sont concernés par cette étiquette. J'ai beaucoup d'interpellations sur ce sujet et Bruno Le Maire s'est exprimé sur le sujet suggérant de reporter ce calendrier. Dire qu'on reporte le calendrier n'est pas la meilleure façon d'aborder la question de la transition écologique. Je l'ai dit partout : la transition écologique n'est pas une option. Elle s'impose à nous. Je ne suis pas certain que dire tout de suite d'entrée, on va reporter nous conduira à reporter longtemps. Je parlais de l'urgence de la production tout à l'heure, la crise du logement. Il y a aussi une urgence écologique. Je préfère aborder le débat autrement et regarder de manière pragmatique ce que sont ces logements en G puisqu'après F, on est en 2028. On n'est pas dans les critères de l'indécence quand on est en F jusqu'en 2028. C'est quoi ces logements en G aujourd'hui, et est-ce que pour tous ces logements G qui passeraient en F, est-ce qu'il y a besoin de travaux de copropriété ? Première question, est-ce que finalement ça ne peut pas se faire uniquement avec des travaux à l'intérieur du logement et des travaux qui ne seraient pas à refaire, si vous me permettez l'expression, quand après il faudra passer en E ou en D dans le cadre de travaux de copropriété. Je voudrais une approche pragmatique et pas partir d'entrée, on va reporter parce qu'on n'a pas le temps. C'est quoi ces 600 000 logements ? Le plus difficile c'est dans les copropriétés. Il y a tout ceux qui ne sont pas en copropriété qui peuvent s'adapter. Et pour ceux qui sont en copropriété regardons s'ils nécessitent des travaux de copropriété. Est-ce qu'on peut imaginer un accompagnement renforcé pour ces logements en G pour qu'ils puissent basculer en F en 2025 ? Je suis prêt à travailler d'abord sur l'atteinte de l'objectif. Que l'on me convainque qu'il y a des mesures rédhitoires qui rendent effectivement l'adaptation. J'aimerais une analyse technique pertinente avant de faire une croix sur un objectif de transition écologique.

SOPHIE SABOT-BARCET, PRÉSIDENTE DU CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

C'est très intéressant Monsieur le ministre et je vous remercie. Vous parlez de pragmatisme, les notaires sont pragmatiques. Nous travaillons sur un rapport sur ce point particulier de la transition énergétique de nos logements écologiques dont le but n'est pas de mettre un point final à la transformation mais en aidant et en accompagnant. Nous sommes à vos côtés pour faire, Nous avons commencé à y travailler et on vous donnera ce rapport dès que nos travaux seront terminés. Comment penser pour accompagner ? Les personnes concernées peuvent être en copropriété, un régime qui peut faire barrage aux travaux. Il y a également les coûts des travaux, les clients que je

rencontre n'ont pas toujours les moyens pour pouvoir faire passer leur logement, suivant les critères existant aujourd'hui d'un critère G à un critère F. Et puis, le critère F sera-t-il suffisant au regard de l'échéance 2028 ? Il faut prendre le sujet dans sa globalité. C'est le message que nous voulons vous adresser. Nous sommes à vos côtés pour vous accompagner. Merci pour vos réponses.

PATRICE VERGRIETE, MINISTRE DU LOGEMENT

Ça me va bien. Nous avons beaucoup de chantiers, je pense DPE et à sa fiabilisation. On travaille sur la formation des diagnostiqueurs, sur le logiciel. On travaille sur l'accompagnement par l'aide publique. Vous avez vu les annonces du président de la République en la matière. On a envie d'aller plus loin, notamment sur les prêts collectifs en copropriété. Vous le savez, on échange souvent sur le tiers financement. Vous avez fait des propositions sur l'idée de mobiliser la valeur du bien pour pouvoir essayer de répondre à ces questions. On est en train d'examiner toutes les pistes de financement pour accompagner. On est même prêts à un dispositif spécifique d'accompagnement technique ciblé sur ces logements locatifs privés en G car l'État est prêt à faire un effort. Il n'a pas envie de se priver de ce marché locatif là. Cependant, nous n'abandonnons pas l'objectif de transition énergétique et écologique. Le cap est là, ce serait le plus mauvais signal, aujourd'hui. On vient d'avoir un conseil de planification écologique avec le président de la République et les orientations sont claires. Commençons de voir comment on atteint l'objectif et si on n'arrive pas à l'atteindre, comment on peut le corriger. En tout cas, merci pour votre contribution là-dessus.

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Monsieur le ministre, on arrive donc au terme de cet entretien, je renouvelle mes remerciements pour la qualité des échanges depuis deux ans. J'ai bien entendu que tout cela allait se poursuivre et je me permets de vous remettre, vos services les ont déjà, le rapport et les fameuses propositions. Merci infiniment.

PATRICE VERGRIETE, MINISTRE DU LOGEMENT

Merci. Un mot pour conclure. Les notaires ont été à l'origine de beaucoup d'innovations ; j'ai le BRS en tête et ça fait aussi partie des sujets qu'on a envie de pousser demain. On a aussi à innover en matière de prêts, et sur l'accession à la propriété. On peut aller encore plus loin sur la question de la distinction entre foncier et bâti. Je suis certain que vous ferez encore faire des propositions innovantes, je compte sur vous pour sortir de la crise. Merci à vous de m'avoir invité. Merci à tous.

COMMISSION 1

DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENT

Jeudi 28 septembre 2023 de 14h30 à 17h15



Alexandre LEROUX
PRÉSIDENT DE LA 1^{ère} COMMISSION, NOTAIRE À MANS

Raphaël LEONETTI
RAPPORTEUR DE LA 1^{ère} COMMISSION, NOTAIRE À PARIS

INTRODUCTION

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Bonjour à tous, bonjour à toutes,
Vous l'aurez compris au travers de notre entrée, aujourd'hui nous ne serons que deux pour vous présenter nos travaux. Comme vous l'a expliqué ce matin notre président, Sophie LAMBERT ne peut être avec nous aujourd'hui. Sophie on te remercie encore pour le travail que tu as fourni. Si nous avons vécu cette expérience, cette aventure extraordinaire pendant deux ans, et si nous nous tenons aujourd'hui devant vous, c'est grâce à vous, mais surtout c'est pour vous, alors nous n'aurons qu'un seul mot, tout simplement : Merci !

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

A mon tour de vous saluer tous et toutes, et vous dire que ces deux années pour notre commission ont été consacrées à une question centrale : comment produire plus de logement ? Cette question est évidemment complexe parce qu'au au-delà du nombre de logements, la réponse à y apporter suppose nécessairement d'inclure la satisfaction des objectifs environnementaux et qualitatifs qui sont nécessairement associés à la production de logements.

Pour y parvenir, il nous semble essentiel d'intervenir à plusieurs niveaux :
Tout d'abord en rénovant et en transformant l'existant.
Au cours de nos travaux, un chiffre nous a particulièrement frappé : 80% de la ville de 2050 existe déjà. Il est donc fondamental de valoriser le déjà-là; avec, en ligne de mire une production de logements vertueuse, respectueuse des enjeux climatiques, des enjeux de décarbonation, et aussi de sobriété foncière.

Produire du logement c'est aussi construire. La production de logements neufs, c'est un appel d'air, c'est nécessaire, sur certains marchés notamment les plus tendus. Nous savons tous que chaque nouvelle construction nous engage au moins sur les cinquante prochaines années. Chaque décision doit être mesurée, intégrée dans son environnement, à l'écoute de ceux qui y vivent et des habitants qui y vivront.

Dans le respect de ces enjeux, de ces objectifs, la production de l'offre de logement pourra augmenter sur tout le territoire, en respectant, comme l'a dit ce matin notre président, les particularités territoriales.

Elle pourra alors se déployer dans des grandes opérations d'aménagement ciblées, dans la réhabilitation de grands ensembles immobiliers existants, dans la reconversion des friches industrielles, mais aussi dans un redéveloppement raisonné du tissu pavillonnaire.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Tout cela nous amène à vous présenter le fruit de nos réflexions sous deux angles complémentaires qui partent finalement de deux constats.

Le premier constat c'est qu'il est illusoire de penser que le développement de l'offre de logement ne doit reposer que sur quelques-uns. Il est plus que jamais impératif de faire ensemble, de mobiliser et coordonner tous les acteurs, publics et privés, de la chaîne de production, et ce tant dans l'élaboration que dans la mise en œuvre des projets. Faire mieux, ensemble : c'est ce que nous développerons au travers des deux premières propositions : la première relative sur les conditions de délivrance des autorisations d'urbanisme ; la seconde sur le rapprochement des acteurs publics et privés de la production de logement.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Le second constat, sur lequel s'appuieront nos deux dernières propositions, c'est que le monde « carboné » tel que nous l'avons connu ; c'est fini et il est donc fondamental de penser la production de logement autrement, et surtout durablement : en développant d'abord des constructions réversibles, mais aussi en favorisant l'adaptation des existants notamment à l'échelle des lotissements dont les évolutions sont parfois bloquées au détriment de leurs habitants et de l'offre de logement.

Les propositions que nous allons développer devant vous sont le fruit de deux années de réflexions et de discussions, au cours desquelles nous avons aussi compris que le logement fait partie de ces sujets sur lesquels chacun a un avis d'expert. Nous avons voulu vous partager une archive d'un témoin qui développe une vision assez personnelle, voire originale, des enjeux du logement, je vous propose de la visionner ensemble.

Vidéo « C'est arrivé près de chez vous ». Rires de la salle.

1^{ÈRE} PROPOSITION :
RÉDUIRE LA DURÉE D'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉFINITIF, PAR LA
CONCERTATION ET PAR UNE INSTRUCTION COLLÉGIALE ET CERTIFIÉE DES PROJETS

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Notre première proposition, consacrée à l'élaboration des projets de logements, porte sur l'acte fondateur qu'est le permis de construire.

Comme on vient de le voir, le nombre d'autorisations de construire des logements est fortement en baisse. Et même lorsque les permis sont délivrés, les recours qu'ils subissent retardent leur mise en œuvre ... et la retarde souvent inutilement tant les chances d'annulation en zone urbaine sont de plus en plus rares grâce aux évolutions récentes du contentieux de l'urbanisme. Ce sont quand même 30 000 logements bloqués par des recours selon les dernières statistiques disponibles.

Cette situation reflète bien souvent le manque de confiance dans les nouveaux projets de construction.

Pour y remédier, de nombreuses autorités locales tentent de favoriser la pré-instruction des dossiers de permis de construire, afin d'intégrer au mieux les projets dans leur environnement, de les rendre acceptables, de les adapter aux circonstances locales.

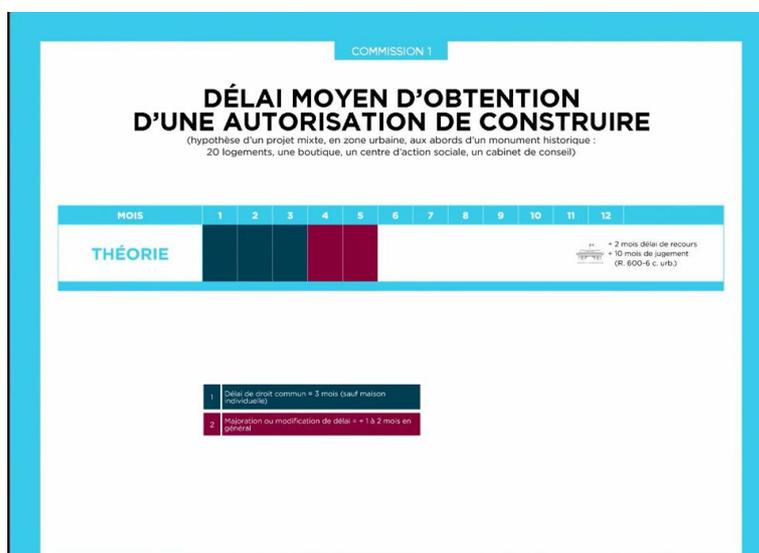
C'est une démarche vertueuse, généralement véhiculée par des chartes locales, les fameuses chartes promoteurs. Dans la plupart des cas, l'intention de ces chartes est louable, il s'agit de favoriser la réalisation des projets là où les Plans Locaux d'Urbanisme ne peuvent pas tout anticiper, mais aussi et surtout de mieux comprendre les projets, de dialoguer et surtout de les faire accepter.

Cependant, et le juge a commencé à apporter des corrections à cet égard ; ces chartes ne doivent pas se substituer aux Plans Locaux d'Urbanisme dont l'élaboration obéit à des règles spécifiques et précises.

Surtout, on constate des pratiques de pré-instruction à géométrie variable ; à chacun sa charte et à chacun sa procédure, plus ou moins directive, plus ou moins transparente. Cela n'est pas propice à instaurer un climat de confiance avec les maîtres d'ouvrage qui ont besoin d'y voir clair sur les conditions du dialogue avec l'autorité municipale et le moment où leur dossier pourra être effectivement instruit. Nous sommes d'ailleurs confrontés quotidiennement à la difficulté d'appréhender la durée de ces pré-instructions dans les clauses de nos promesses de vente.

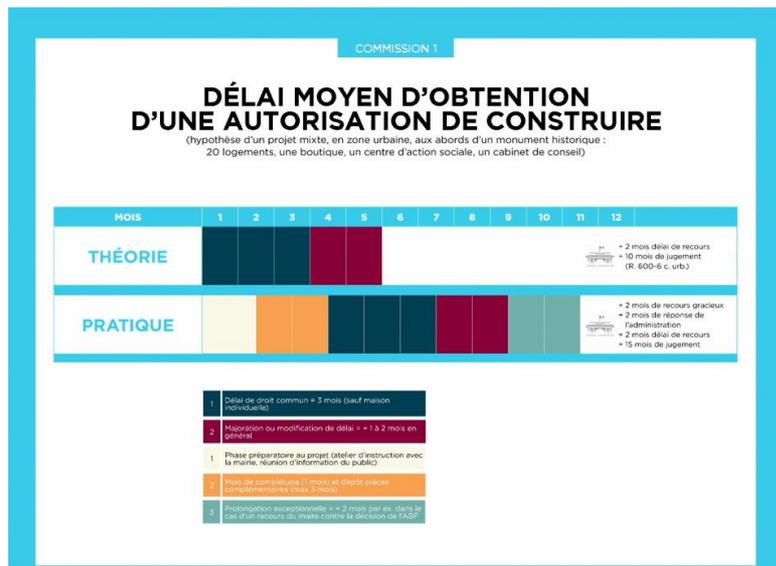
Quelles sont les conséquences de tout cela ? Au fond, deux constats : on a des recours contre les projets mal acceptés et on a une zone grise de la phase de pré-instruction. Ces deux constats mettent en exergue un décalage entre la durée réglementaire théorique d'obtention d'un permis de construire définitif, et les durées constatées en pratique.

Cette frise qui s'affiche à l'écran, vous montre le délai théorique de l'obtention d'un permis de construire définitif pour un projet mixte en zone urbaine, aux abords d'un monument historique, développant une vingtaine de logements, un centre social, en RDC une boutique, un cabinet de profession libérale. Trois mois d'instruction en principe, généralement majorés d'un mois si on est aux abords d'un monument historique, ou de deux mois s'il y a la consultation d'une autorité comme par exemple une commission régionale du patrimoine et de l'architecture à consulter, et parfois des recours portés directement devant le juge.



ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

La réalité est plus proche de cette deuxième frise : pour le même projet tout commencera par une pré-instruction, variable selon les territoires ; puis de demandes de pièces complémentaires, parfois tardives et des prorogations exceptionnelles notamment en cas de divergences de point de vue entre les administrations, on peut penser à une contestation de la décision de l'ABF par le maire. Sans compter que des requérants souhaitant tout simplement bloquer le projet peuvent avoir l'intention de décourager et de faire un recours gracieux avant le contentieux, voire d'agir contre un refus de retrait du maire.



RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Les délais pratiques pour avoir un permis définitif sont donc souvent plus longs que prévus.

Pourtant, toutes les étapes de ce temps long ne doivent pas être supprimées ou raccourcies ; il faut parfois savoir prendre le temps nécessaire en amont, lors de l'élaboration, pour en gagner ensuite ; le pire serait, on le sait tous, qu'un projet mal compris, mal intégré, subisse un blocage administratif ou contentieux.

Il est souvent bénéfique de procéder à ce que l'on appelle une concertation, et pour en témoigner, nous avons interrogé un expert qui met bien en évidence l'intérêt d'une telle démarche dont le coût financier et temporel est finalement acceptable à l'échelle d'un projet.

Je vous propose de l'écouter.

Vidéo : ITW de Grégoire MILOT (Président de « ETAT d'ESPRIT ») sur le coût d'une concertation

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Les élus locaux prennent conscience des bénéfices de la concertation préalable telle qu'elle est déjà prévue par le code de l'urbanisme.

La Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, qui a, en septembre 2022, rendu obligatoire sur les territoires de Honfleur et de La Rivière Saint Sauveur cette phase de concertation prévue par le code de l'urbanisme. Et ce pour tous projets d'au moins 10 logements, constatant, je cite : que cette communauté de commune était « de plus en plus fréquemment confrontée à des recours sur des permis de construire et qu'il fallait désamorcer cette situation conflictuelle en travaillant les projets en amont de leur dépôt officiel en associant plus largement les riverains des différents projets ».

Alors, pour appuyer ce propos, il est évidemment indispensable de comprendre comment les maîtres d'ouvrage se positionnent eux-mêmes à l'égard de la concertation. Nous les avons rencontrés au cours de nos travaux et deux d'entre eux ont bien voulu se prêter à l'exercice d'un petit témoignage vidéo : écoutons-les :

Vidéo : ITW d'Aurélien DEFIGIER et Julien PEMEZEC sur le projet du quartier Vivaldi (Bouygues Immobilier), abordée sous l'angle d'une concertation réussie.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

On pourrait penser que ces grands promoteurs verraient la concertation comme une perte de temps; et bien non, pour eux aussi concerter c'est instaurer un climat de confiance et c'est donner plus de chance de succès aux projets.

Et même pour les projets les moins importants en taille, n'est-il pas légitime que les habitants qui sont « déjà là » puissent en avoir connaissance avant l'affichage du permis de construire, puissent donner leur avis et tenter d'améliorer le projet.

Doit-on pour autant rendre la concertation obligatoire ? Ce n'est pas notre souhait, notamment parce que nous sommes sensibles à l'idée de pause normative surtout dans le secteur de l'immobilier de la production immobilière largement touché par l'accumulation de règles et procédures impératives nouvelles. Ce sera d'ailleurs vous le verrez le fil rouge de toute notre commission.

Nous pensons qu'il faut encourager les bonnes pratiques, une pédagogie de l'exemplarité en récompensant ceux qui sont prêts à organiser volontairement une concertation, c'est le cœur de notre proposition, de leur offrir en contrepartie le bénéfice d'une instruction optimisée et raccourcie de leur demande d'autorisation d'urbanisme.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Quels seraient les principaux traits de cette nouvelle procédure d'instruction et de délivrance d'autorisation d'urbanisme ?

Tout commencerait par une concertation préalable, telle que prévue à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, initiée volontairement et conjointement par le porteur de projet et la collectivité territoriale. Comme le prévoit le texte existant, les modalités de cette concertation sont librement définies par le maire en lien avec le porteur de projet, et doivent permettre au public de formuler ses observations pendant un délai suffisant et selon des moyens adaptés en fonction de l'importance et des caractéristiques du projet.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Une fois la concertation réalisée, la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée en tenant compte du bilan de cette concertation.

Et c'est ensuite que démarre la procédure d'instruction optimisée et raccourcie que nous vous proposons. Elle commence par une période de dialogue avec les services instructeurs, services municipaux, et les autres administrations consultées.

On voit que cette période prend la place d'un délai d'un mois actuellement prévu pour les demandes de pièces complémentaires. Autrement dit, on remplace ces demandes très formelles, peu propices à un échange constructif avec l'administration, par une vraie phase de dialogue permettant à la fois d'assurer la complétude du dossier bien sûr mais surtout d'en favoriser la bonne compréhension et éventuellement de l'amender. Naturellement, cette procédure exclurait tout autre dispositif de pré-instruction, tels que ceux qui sont aujourd'hui prévus, à géométrie variables, par les chartes promoteurs.

Notons enfin que pendant cette période il serait possible, voire souhaitable, que le projet évolue à la marge et, à la demande du maître d'ouvrage, la durée de dialogue d'un mois que nous avons prévu, pourra être portée jusqu'à deux mois, notamment pour permettre au maître d'ouvrage, d'ajuster les pièces de leur dossier, de refaire travailler des bureaux d'études, des architectes.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Cette période de dialogue permettra ensuite de raccourcir le calendrier d'instruction. Pour mémoire, les consultations de certaines autorités pour avis pendant l'instruction des dossiers sont nombreuses et variées et impactent les délais d'instruction. C'est notamment le cas à l'ABF et des services d'incendie et de secours. L'intervention de ces services et les délais « maximum » organisés par le code de l'urbanisme sont utiles pour traiter les situations les plus complexes. Mais l'enchevêtrement des services peut être simplifié et les délais peuvent être raccourcis pour de nombreux autres projets. D'ailleurs, c'est ce qui a été organisé pour l'instruction des projets dans le cadre des JO 2024.

Nous pensons que l'impératif de production du logement justifie que cela puisse être organisé de façon souple, projet par projet, et ce sous l'égide du maire. Et pour consacrer la vertu des périodes de concertation et de dialogue au cours desquelles les services auront été associés dès l'origine, il appartiendra alors au maire de convoquer une réunion interservices que nous avons nommée conférence d'instruction.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1ÈRE COMMISSION

Au terme de cette conférence, sera établi collégialement un certificat d'instruction au bénéfice du porteur de projet.

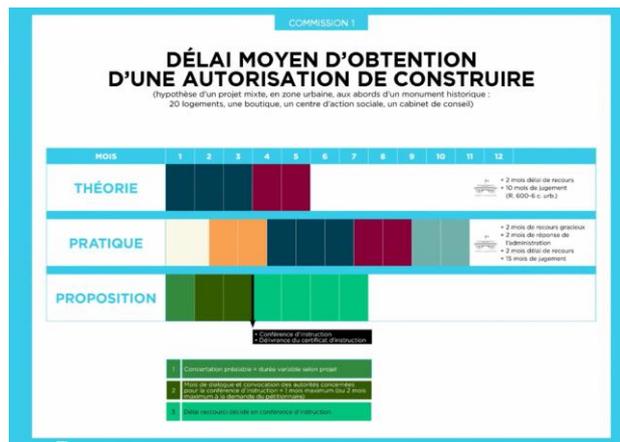
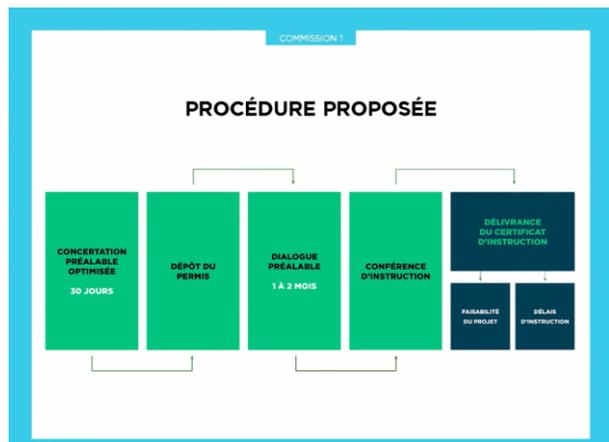
Nous avons pris exemple là sur le certificat de projet prévu à un moment par le code de l'environnement, aujourd'hui à l'article 212 de la loi Climat pour les friches industrielles, et pour lesquels nous avons eu un vrai souhait de la part des opérateurs privés.

Il s'agira pour chaque service concerné et notamment les services municipaux, dans le cadre de ce certificat : d'abord, de dire si un obstacle au projet, en droit ou en fait, a été identifié; et, ensuite, de prendre un engagement d'instruction dans un délais réduit ou de motiver le maintien du délai réglementaire.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1ÈRE COMMISSION

Cette procédure constitue un changement de méthode : elle permet de rassembler les principaux acteurs le plus en amont possible, d'encourager le dialogue, et de co-construire une instruction optimisée de l'autorisation ; tant et si bien qu'elle pourra s'adapter autant dans les projets en zone très dense ou moins dense, et sera toujours porteuse en elle-même d'une véritable réduction des délais observés en pratique.

Cette troisième frise qui s'affiche à l'écran représente la chronologie optimisée d'obtention d'un permis de construire définitif, grâce aux évolutions que nous vous proposons. On y voit à la fois une prise en compte du temps nécessaire pour le dialogue en amont; la fameuse concertation prévue par le code de l'urbanisme, dont nous avons parlé, cette phase de pré instruction encadrée, et naturellement le bénéfice attendu in fine, dans les faits, une absence de recours.



RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1ÈRE COMMISSION

Chères consœurs, chers confrères, voilà une proposition qui se veut vertueuse en récompensant les bonnes pratiques. A l'image du notariat, et pour une déjudiciarisation des projets, il s'agit de pacifier la relation entre l'ensemble des acteurs, les habitants, le maire, les administrations associées à l'instruction des permis, vers une déjudiciarisation des projets. Mais nous ne sommes pas naïfs, certains ne voudront toujours pas jouer le jeu. Vous savez que c'est la tendance de certains requérants et notamment de certaines associations. Nous le constatons tous les jours dans nos promesses qui doivent être prorogées, voire deviennent caduques, impliquant de remettre en cause des contrats de réservation, tout cela à cause de recours que l'on peut appeler « jusqu'au boutiste », car ils

vont jusqu'au plus haut niveau de juridiction alors qu'ils n'ont aucune chance d'aboutir à une annulation.

Cette situation serait évidemment encore moins acceptable si tout devait être mis en œuvre en amont pour favoriser le dialogue et intégrer les observations du public.

Alors nous pensons qu'il faut maintenant conditionner le droit au recours des associations à leur participation effective à la concertation dès lors qu'elles y auront été expressément invitées par le maître d'ouvrage et l'autorité compétente qu'ils organisent ensemble la concertation.

Il ne s'agit pas de les empêcher de contester les projets ni de faire valoir leurs oppositions, bien au contraire, nous souhaitons les inciter à faire part de leurs objections le plus tôt possible, pour donner une chance aux projets, plutôt que de tenter par tout moyen et de façon radicale de les bloquer.

Après la réduction des délais d'instruction du dossier de demande de permis de construire, voilà le second effet juridique que nous souhaitons associer à l'utilisation volontaire et bénéfique de la concertation préalable.

C'est une proposition qui mérite naturellement d'être confrontée à la réalité de terrain que nos élus connaissent bien et nous sommes honorés et ravis d'accueillir pour en discuter un maire; Monsieur Jean-François DEBAT.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Jean-François DEBAT bonjour, vous êtes conseiller d'État, maire de Bourg-en-Bresse et vous avez également exercé les fonctions de conseiller technique auprès du ministre du logement et du maire de Paris.

Tant d'un point de vue technique que politique la question du logement est au cœur de vos préoccupations. Alors je vous pose tout de suite une première question : On entend dire ci et là, que les difficultés d'augmentation de l'offre de logements, seraient dues aux maires qui n'appliquent pas leur PLU. Que pourriez-vous répondre à cela ?

JEAN-FRANÇOIS DEBAT, MAIRE DE BOURG-EN-BRESSE ET CONSEILLER D'ÉTAT

Merci de donner la parole à la défense. Dans une institution rattachée au ministère de la justice cela paraît la moindre des choses, mais qui n'est pas le cas de tous ceux qui écrivent aujourd'hui des articles sur ce sujet. Merci d'abord de votre invitation, de me permettre de vous répondre. Participer à ce congrès est un vrai plaisir.

Il y a 36 000 maires, il y a 5 000 maires de communes de plus de 2 500 ou 3 000 habitants et seulement quelques centaines de plus de 20 ou 30 000. Je représente les villes de 20 à 100 000 habitants, les agglomérations de 50 à 200 000 habitants.

De la même manière, il existe des notaires moins scrupuleux que d'autres, il existe des maires qui bloquent sciemment, délibérément des projets. Mais, d'une manière générale, il faut savoir ce dont on parle lorsqu'on parle de blocage, d'application du PLU. Il y a une forme de quiproquo, dont ceux d'entre vous qui exercent dans des cœurs de métropole, je parle de Paris ou de grandes villes pour lesquelles ces sujets sont peut-être derrière vous, mais qui sont devant nous dans une grande partie du territoire. Il y a encore quinze jours, j'ai rencontré un promoteur, il a passé un compromis avec un acheteur et un vendeur. Il a pris une règle à calcul. Il a multiplié le nombre de mètres carrés possibles par les capacités de construction et il a sorti un projet de 200 logements sur un terrain, en disant que le PLU le permet. L'Urbanisme ne se fait pas avec une règle à calcul. Donc le premier sujet, c'est celui de la discussion préalable, et le PLU ne comprend pas que les règles de QoS, qui n'existent plus beaucoup dans les PLU. Ce n'est plus seulement un problème mécanique, il y a la question de l'intégration dans le quartier, la question des moyens de desserte, la question des voies sur lesquelles on peut se raccorder et la question de la maïeutique nécessaire pour faire avancer le projet. La première chose, c'est que lorsque nous sommes amenés, la plupart d'entre nous, parce que ça m'arrive aussi, à dire non à des projets, eh bien, c'est en règle générale lorsqu'ils n'ont pas fait l'objet d'une discussion préalable. La plus mauvaise solution, je le vois avec des promoteurs qui, en ce moment, avec les sujets de sobriété foncière, viennent essayer d'acheter des terrains. Ils font miroiter à des vendeurs un prix extrêmement élevé. Ils le mettent éventuellement soit dans un compromis, soit dans un préachat de vente, puis, après ils viennent nous dire « bah-moi si c'est 150 logements, mais si c'est moins de 120, de toute façon je ne sais pas faire » et c'est la plus mauvaise des méthodes.

Mon message c'est : parlons-nous avant qu'il y ait un acte entre deux parties, s'engageant notamment sur le prix du terrain. Parce que ce qui fait le prix du terrain, nous le savons tous, ce n'est pas une valeur intrinsèque, c'est ce qu'on a le droit de faire dessus et ce qu'on va pouvoir vraiment faire dessus.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

On connaît tous l'adage « maire bâtisseur maire battu ». Comment faites-vous dans vos relations avec les administrés pour que ces projets qui vous sont présentés, soient rendus acceptables ?

JEAN-FRANÇOIS DEBAT, MAIRE DE BOURG-EN-BRESSE ET CONSEILLER D'ÉTAT

Dans ma ville depuis une quinzaine d'années, j'ai eu quelques expériences : dans les années 2000 sur le PLU de Paris, et puis avec Patrice VERGRIETE, co-auteur avec Louis BESSON de la loi SRU. Ce sont des sujets qui m'intéressent et sur lesquels j'essaie d'avancer.

Depuis quinze ans que je suis maire, nous avons réussi à faire intégrer de nouveaux projets dans des villes qui étaient des secteurs qui étaient relativement peu denses. Donc, intégrer de la densité, intégrer de la compacité sans quasiment jamais de recours contentieux. Le premier recours contentieux sur des opérations de plus de 20 logements, (c'est à dire pas le permis individuel), est en train d'arriver sur une opération de 200 logements sur une friche.

Nous avons toujours demandé une discussion en amont sur la capacité, d'abord objective du terrain et ce que nous pouvons imaginer réellement en confrontant avec le promoteur. Et parfois, c'est même souvent le cas, c'est nécessaire avant même le compromis ou avant la promesse. Nous disons aux professionnels que nous discutons sur la configuration des projets pour des raisons fiscales. Par exemple, on nous présente énormément de type un - type deux, mais on a aussi besoin de logements familiaux dans nos villes. La discussion sur la typologie des programmes fait aussi partie intégrante d'une politique de l'urbanisme et de l'habitat.

Ensuite, nous analysons les conditions d'intégration et les qualités architecturales des projets qui nous sont soumis. Je ne voudrais pas qu'on recommence demain cet « urbanisme banal de POELVOORDE^[AC1] ». Créer aujourd'hui les futures ZUP, dont on se dira dans quelques années : ce n'est quand même pas beau ! C'est à partir du moment où nous sommes d'accord, nous co-portons le projet. C'est la Ville qui organise les réunions de concertation, de présentation du permis, soit juste avant son dépôt, soit après son dépôt, pour dire que c'est un projet réel, mais en laissant la marge à une discussion, avec les riverains immédiats du projet pour parfois ajuster, travailler une hauteur ici, travailler une vue directe là, donner quelques garanties sur la végétalisation, le cas échéant, sur la hauteur du mur de séparation et à la fin, nous parvenons à ce qu'il n'y ait pas de recours. Je ne me fais pas d'illusion, ça ne va pas durer parce que la judiciarisation, le contentieux, ça existe aussi et ça arrivera aussi. Ça arrive de manière systématique dans les cœurs de métropole, sur les grands projets ou sur les plus petits. Ça arrivera probablement dès que nous allons entrerons davantage dans la ville plus compacte avec des programmes qu'il faudra encore mieux expliquer.

« Maire bâtisseur, maire battu », il y a 50 ans, c'était l'inverse. On nous disait quand il y a des grues, c'est bon pour le maire. Je pars du principe que nous avons besoin de co-porter les projets avec les maîtres d'ouvrage. Ça rentre dans un débat global. On est capable d'assumer ce qui nous est proposé ! Quelque part, nos concitoyens s'en fichent un peu du PLU, le fait que ce soit légalement possible, pour eux ce n'est pas une raison pour l'autoriser.

Il faut que nous puissions endosser ces projets et ces programmes. On n'est même en réalité jamais au maxi de ce que le PLU propose. Je préfère qu'on discute de 20 ou 25 % de décote sur ce que le PLU rendrait théoriquement possible, que le projet se fasse plutôt que d'essayer de passer le total, mais que le projet finalement, ne se fasse pas, parce que, en réalité, c'est comme ça que ça se terminera.

Vous le savez, l'élection, fait partie des conditions de la vie politique sinon, il ne faut pas se présenter, il faut faire autrement. L'important est de pouvoir défendre ces projets et de les co-porter. Nous pratiquons une procédure de concertation préalable sur les gros projets.

Pour les projets plus petits, 20, 30, 40, 50, 100 logements, une procédure de l'ordre de celle que vous proposez peut tout à fait être acceptable, envisageable. La question de l'instruction commune est un vrai sujet. Donc pourquoi pas ! Là, mon cerveau reptilien, juriste, au Conseil d'État, m'alerte sur une possible aspérité constitutionnelle sur le droit de recours. Après tout, il y a une vraie logique. Si on n'a pas participé à une concertation à laquelle on a été associé, il est logique de ne pas avoir les mêmes droits que si on n'y a participé. Je ne suis pas persuadé que ça puisse prospérer. Malgré tout, si on arrive à diviser par trois ou quatre le nombre de ces recours, on aura bien travaillé pour le logement, on aura bien travaillé pour nos villes, on aura bien travaillé aussi pour l'intégration de nouveaux quartiers dans la construction de nos villes. J'ajoute que ce qui vaut pour le logement vaut pour les projets à caractère économique qui ne sont pas dénués de contraintes. Demain, il faudra réindustrialiser le pays, c'est à dire remettre des usines. Ce sera davantage dans les villes moyennes que dans les grandes métropoles pour des questions de disponibilité de foncier. Nous aurons la question des conditions de réintégration des outils économiques et de production dans nos territoires. L'entremise des notaires, juristes pratiques sera des plus utiles.

C'est vraiment l'association du droit de la protection, de l'équilibre des intérêts et de la connaissance finalement de

cette espèce de maïeutique que j'évoquais tout à l'heure, c'est à dire se faire l'intermédiaire entre les différentes parties pour contribuer à une solution commune. C'est notre rôle, nous, les maires, nous avons besoin de coopérer davantage. Merci.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci Monsieur le Maire pour ces propos éclairants qui montrent l'importance du dialogue qui résonne aussi sur toute notre commission, la réversibilité et le rapprochement des acteurs. Je vous laisse regagner votre place.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Après cette intervention, nous en arrivons à la lecture des considérants de cette première proposition.

Considérant qu'il existe un décalage entre les délais théoriques d'obtention des permis de construire définitifs et les délais observés en pratique ;

Considérant que cela tient d'une part à l'existence de procédures de pré-instruction « 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 ;

Considérant que la procédure de concertation avec le public, telle que prévue par l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme en amont du dépôt de la demande d'autorisation, est de nature à favoriser l'acceptabilité et la réalisation des projets ;

Considérant que pour sécuriser les porteurs de projets, il est opportun de s'inspirer des certificats de projets prévus notamment pour les friches industrielles, dans lesquels l'administration s'engage à identifier les règles qui sont applicables et à respecter un délai d'instruction ;

Considérant que 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

Le 119e congrès des notaires de France propose :

Que le Code de l'urbanisme soit modifié afin :

Que toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée après avoir fait l'objet de cette concertation facultative en vertu de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme donne lieu à une période de dialogue d'un mois maximum avec les services instructeurs et les administrations concernées, pouvant être étendue jusqu'à deux mois sur demande du pétitionnaire. Toute autre procédure de pré-instruction ou de demande de pièces complémentaires serait alors exclue.

Que, dans le cadre de cette procédure, le maire réunisse une conférence d'instruction à laquelle seront obligatoirement conviés les différents services administratifs dont la consultation est prescrite par le Code de l'urbanisme.

A l'issue de cette conférence sera établi collégalement un certificat d'instruction liant les services instructeurs et consultés : d'une part quant à la faisabilité du projet concerné; d'autre part quant au délai de délivrance des avis et autorisations nécessaires à sa réalisation.

Enfin, que lorsqu'il aura été fait usage de la procédure de concertation préalable visée au 1^{er} article, 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 de manière effective à ladite concertation, pourvu qu'elle y ait été expressément conviée.

Il aurait évidemment été paradoxal dans une proposition en faveur de l'échange de ne pas écouter vos réactions aussi je vous propose de vous céder la parole. Quelques rappels préalables ; vous disposez de micros, au niveau des allées centrales, avec des numéros indiqués nous permettant de vous identifier.

Nous remercions chaque personne souhaitant réagir ou poser une question de bien vouloir se présenter et d'exposer

sa question de la manière la plus courte possible pour favoriser au maximum l'échange et la prise de parole.

INTERVENANT 1 : Philippe PELETTIER, Président du conseil de développement de la métropole du Grand Paris

J'interviens comme président du Conseil de développement de la Métropole du Grand Paris. Actuellement, les habitants qui sont regroupés dans ce conseil de développement planchent sur la densité urbaine et ils nous disent d'une même voix « vos concertations sont nullissimes sur le plan technique. Nous avons besoin que vous utilisiez toutes les applications numériques disponibles pour voir en 3D ce que sera le projet s'il se réalise, pour comprendre les conséquences diverses dont celles des flux liés aux mobilités qui s'opéreront dans le quartier. Ma première observation, c'est de dire oui à la concertation préalable, mais avec des outils numériques d'aujourd'hui. La deuxième observation puise sa source dans l'exemple allemand qui est arrivé par un couple concertation / médiation à tuer quasiment le contentieux de l'urbanisme. Il faudrait avoir l'ambition qu'au-delà de la phase de concertation que vous avez proposée, on puisse installer un mode de médiation qui permette à la collectivité locale de réunir les parties qui restent indécises après la phase de concertation et d'essayer, par cette médiation, de les conduire à signer un procès-verbal de médiation qui interdit ensuite tout recours. Il me semble que cette ambition donnerait au projet que vous présentez toute son ampleur.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci Monsieur le Président pour ces précisions et préconisations sur le numérique dont il faudrait tenir compte dans la mise en œuvre des concertations. Dans la situation que nous décrivons, c'est une autre phase du projet, une autre période. La concertation a déjà eu lieu, nous savons que les requérants peuvent d'abord procéder à un recours gracieux. Nous nous sommes inspirés de ce qui existe déjà. La médiation qui déjudiciarise et que nous connaissons dans la profession, mais aussi les recours administratifs préalables obligatoires qui doivent être exercés, sans quoi, parfois, il n'est pas possible d'agir en justice. Peut-être faudrait-il réformer, au-delà de notre proposition, mais c'est un autre sujet, le régime de ces recours gracieux qui serait une phase de médiation préalable avant d'aboutir au recours contentieux. En tout cas, merci.

INTERVENANT 2 : Olivier PIQUET, Notaire à Longjumeau

Votre proposition est empreinte de l'ADN notariale puisqu'elle allie le pragmatisme et la sécurisation. Pragmatisme puisque vous trouvez la voie intermédiaire, entre les délais théoriques, les délais pratiques et la sécurisation. J'entends les aspérités potentielles par rapport à la constitutionnalité d'empêcher les recours par des associations. C'est vrai que ça apporterait beaucoup de sécurité aux projets. Je souhaiterais une précision par rapport à votre proposition : est-ce que c'est bien votre souhait ou est-ce que c'est sous-entendu que votre proposition amènerait à la suppression des chartes promoteurs en quelque sorte ?

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci confrère pour votre question. C'est un sujet que nous avons abordé hier avec le professeur PERINET-MARQUET dans le programme de formation. Les chartes promoteurs sont parfois encore décriées et sont longuement développées dans notre rapport. Certaines d'entre elles sont bien faites, avec des intentions louables, comme on le disait. D'autres franchissent la ligne rouge en terme de légalité, il nous semble que c'est au juge de faire son office. Donc, nous n'avons pas vocation à considérer si telle ou telle charte est légale ou illégale, ni à savoir si cette pratique est bonne ou mauvaise. Les intentions sont souvent vertueuses. La seule modification, le seul effet normatif que nous souhaitons proposer avec cette première proposition, c'est de limiter les procédures de pré-instruction qui sont mises en place par les chartes qui sont très variables, à l'échelle du territoire. On manque d'homogénéité et ça devient très difficile pour les opérateurs de s'y retrouver. Donc, c'est vraiment le seul point sur lequel notre proposition procède à une réforme des chartes.

Vous évoquez, comme Jean-François DEBAT, la question des recours des associations et notre second volet de proposition avec le risque constitutionnel. Le risque constitutionnel existe peut-être, mais nous ne sommes pas le juge constitutionnel. Néanmoins, nous avons procédé à des vérifications et nous pensons que cette proposition va finalement moins loin que ce qui a déjà été admis par le Conseil constitutionnel, par les déclarations préalables des associations, un an avant l'affichage du permis de construire que le Conseil constitutionnel a admis.

La question de l'atteinte aux droits fondamentaux, ce n'est pas une question d'impossibilité ou de possibilité d'atteinte, c'est une question de proportionnalité. Est ce qu'il y a un intérêt légitime ? Est ce qu'il y a un intérêt général poursuivi et qui peut permettre de concilier justement la satisfaction de cet intérêt avec le droit fondamental concerné.

En la matière, nous pensons que notre proposition est plus proportionnée que tout ce qui a été fait dans la réforme du contentieux d'urbanisme, Elle ne vise pas tous les projets, seulement les projets de logements. C'est une proposition mesurée, circonscrite, qui nous semble parfaitement proportionnée et qui, je l'espère, si vous l'adoptez d'abord, si elle connaît une fin heureuse législative, pourrait passer entre les fourches caudines du Conseil constitutionnel.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Je vous propose de passer au vote de cette première proposition qui, je le rappelle, a pour titre « Réduire la durée d'obtention d'un permis de construire définitif, par la concertation et par une instruction collégiale et certifiée des projets ».

Résultat du vote :

Pour la proposition : **95%** des votants

Contre la proposition : **5%** des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci pour ce vote en faveur d'une proposition ambitieuse pour notre congrès et qui place vraiment le notariat au cœur des enjeux de développement de l'offre de logements.

2^{ÈME} PROPOSITION : DÉVELOPPER LES PARTENARIATS ENTRE LE PUBLIC ET LE PRIVÉ NOTAMMENT PAR UNE SIMPLIFICATION DU DROIT DE LA COMMANDE PUBLIQUE

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Faire mieux ensemble c'est aussi associer les acteurs dans la réalisation des projets. On constate aujourd'hui que dans les opérations d'aménagement, il y a un véritable potentiel d'intégration d'autres usages et donc des partenariats entre le secteur public et le secteur privé. C'est ce que l'on appelle la mixité sociale et fonctionnelle.

Nous avons voulu donner la parole à deux grands acteurs publics pour qu'ils nous livrent leur point de vue sur ces partenariats qui doivent, en toute hypothèse, répondre à l'intérêt général qu'ils servent. En cela, nous sommes heureux d'accueillir sur scène madame Emmanuelle COSSE et monsieur Stéphan DE FAY.

Merci de votre présence, permettez-moi de vous présenter en quelques mots. Emmanuelle Cosse, vous avez été Ministre du Logement et de l'Habitat Durable entre 2016–2017 et vous êtes aujourd'hui, entre-autre, présidente de l'Union sociale pour l'habitat. Quant à vous Stéphan DE FAY, vous êtes actuellement directeur général de Grand Paris aménagement, et auparavant, vous avez dirigé l'établissement public d'aménagement de Bordeaux Euratlantique.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci à vous deux d'être parmi nous, bonjour. Stéphan DE FAY, en matière d'aménagement, les relations entre le secteur public et le secteur privé se transforment. On a besoin de nouvelles façons d'impulser les projets d'intérêt général, qu'ils soient portés par le public ou par le privé. On sent finalement poindre une rupture dans la segmentation classique que l'on connaissait des différents acteurs de la chaîne de valeur, et on aurait souhaité vous entendre sur ce sujet.

STEPHAN DE FAÏ, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE GRAND PARIS AMÉNAGEMENT

Merci pour cette invitation, c'est la première fois que je viens au congrès des notaires. Je suis impressionné par la qualité des travaux préparatoires et du rapport qui est incroyable.

Je vais partager avec vous quelques exemples. Ça se passe à Bordeaux, au débouché d'un pont qui est en construction, le pont Simone VEIL. Nous sommes trois acteurs autour de la table : un fonctionnaire et ami de Bordeaux Métropole, en charge de la réalisation de ce pont et de son dessin, un concessionnaire automobile non expropriable et moi, en tant qu'aménageur de ce quartier. On discute. L'enjeu était de décaler de deux mètres la limite du dessin de la tête de pont pour une meilleure intégration dans le quartier. La discussion se passe, elle finit, on conclut, on est d'accord. Je vois cependant mon ami de Bordeaux Métropole comme une cocotte-minute me dire « tu te rends compte, il va gagner de l'argent ». C'est vrai, mais est-ce que pour Bordeaux Métropole ou pour nous que ce que ça va coûter plus cher ? : Non, me répond-il mais ce n'est pas la question. Je lui demande s'il pense qu'en faisant ça nous améliorerons la qualité urbaine ? : Non, me répond-il aussi, mais ce n'est pas la question.

En fait, si. Ces deux questions sont posées. Avec cette anecdote, je voudrais dire la difficulté culturelle du travail entre les acteurs publics et les acteurs privés. La bonne nouvelle, c'est que c'est en train de changer au niveau du droit. Je vous renvoie à la loi « Sapin II », et notamment à cette introduction en droit français d'une notion anglo saxonne « la raison d'être », des entreprises à mission, qui dit en substance qu'une entreprise a beau être une entreprise, elle peut, si elle choisit de le faire, avoir aussi une raison et un engagement sociétal.

Aujourd'hui, on voit de plus en plus, la capacité d'associer le privé à la production de communs. Pour exemple, Paris. Cette démarche est critiquée sur certains aspects mais elle réussit à faire surgir d'immenses initiatives qui n'auraient pas eu lieu sans ça. Regardez ce que fait l'UCPA à Bordeaux. L'UCPA a livré récemment des équipements privés sportifs avec des tarifications intéressantes qui jouent un rôle social qui produit un commun.

On a un enjeu majeur de renforcer ces partenariats parce que, je le dis clairement, en tant qu'aménageur, je ne sais pas construire sans un bailleur social ou sans un promoteur. Avec un bailleur social, acteur public, on est pétris d'un intérêt général partagé. Mais on a besoin de ce partenariat sans angélisme. La première finalité d'une entreprise, (c'est le code de commerce qui le dit ce n'est pas moi), c'est de gagner de l'argent. Le dirigeant d'entreprise qui ne poursuivrait pas cet objectif serait fautif. Pour autant, on a la capacité de définir un cadre qui aligne nos intérêts sur le long terme. Au passage, c'est plus facile d'aligner les intérêts sur le très long terme quand on a un horizon de temps partagé, au-delà même de l'intérêt général. Ces visions sont partagés avec les bailleurs sociaux et les investisseurs de long terme 100 % privés. L'acte de vente, les droits réels de façon générale et la manière dont ils sont encadrés, sont de puissants outils de réaligement de ces intérêts dans le temps, à la disposition des aménageurs, des maires et des personnes publiques qui transforment leur territoire.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Vous parliez du rôle nécessaire des bailleurs sociaux dans les opérations, Emmanuelle COSSE : est-ce que le rôle des bailleurs sociaux, justement, a évolué dans la chaîne de production de la ville et la revitalisation des territoires ?

EMMANUELLE COSSE, PRÉSIDENTE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT ET ANCIENNE MINISTRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Merci pour cette invitation. C'est mon premier congrès des notaires car quand j'étais ministre, vous n'aviez pas fait de rapport sur le logement sinon je serais venue avec plaisir. Je souhaite vous remercier, du vrai partenariat que nous avons (nous les bailleurs sociaux) avec vous les notaires. Tout à l'heure, le ministre a évoqué le BRS qui, je le rappelle, est le fruit d'un long compagnonnage entre notaires et acteurs HLM pour arriver à cette création dans la loi. Vous nous permettez d'avancer, de continuer à innover. Maintenant tout le monde veut en faire, ce qui montre bien qu'on avait raison avant les autres, mais que surtout, on va déjà faire ce qu'on a prévu de faire dans la loi.

Pour venir à votre question, je ne suis pas sûre que le rôle du bailleur social depuis un siècle ait changé. Son rôle principal est de répondre à des besoins de logement de publics aux revenus modestes ou moyens. En fonction des secteurs, nous agissons beaucoup dans la revitalisation de centres bourgs.

On est parfois, et on peut le regretter, le seul acteur d'aménagement dans certains territoires, voire le premier employeur dans certains départements, dans tout le secteur immobilier du bâtiment, notamment dans des départements plutôt des zones rurales, car nous avons encore des offices HLM, outil absolument formidable.

Dans des territoires où il y a énormément de pluralité d'acteurs, je pense à l'Île de France par exemple, on agira en sur la production ou l'achat de logements sociaux. Dans d'autres, nous serons aménageur, producteur du logement social, privé, des collèges, des gendarmeries. La loi a poussé à augmenter ces capacités à faire ces dernières années. Enfin, nous avons ce rôle évident de rénovation urbaine dans plusieurs centaines de quartiers. Plus de 400 000 logements vont être rénovés, démolis, reconstruits dans les 10 années qui viennent.

Nous avons un savoir-faire y compris aujourd'hui dans ce qui nous est demandé par beaucoup de territoires, à savoir

amener de l'ingénierie que les collectivités qui n'en ont plus, qui ne disposent pas de SEM d'aménagement, ou d'équipe de maîtrise d'ouvrage. Nous sommes beaucoup sollicités. La question pour les organismes HLM va être de trouver l'équilibre car ces activités-là ne peuvent pas être majoritaires à moins de se retrouver dans d'autres difficultés.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Il y a une autre réalité de cette évolution de votre rôle que vous connaissez bien que sont les VEFA que les promoteurs concluent avec vous pour la production de logements sociaux.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Comment vous, bailleurs sociaux, vous inscrivez-vous dans ces partenariats tout en conservant votre niveau de maîtrise d'ouvrage direct ?

EMMANUELLE COSSE, PRÉSIDENTE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT ET ANCIENNE MINISTRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

La question, c'est : est-ce un partenariat ? C'est un débat. J'ai évidemment lu vos propositions. La question de la défense n'est pas problématique. Qu'on permette qu'à un moment, pour plusieurs raisons, un acteur privé vende un produit de logement à des bailleurs sociaux pour répondre à des enjeux de production mais aussi de mixité n'est pas un problème. Je le dis très clairement, je n'ai pas une vision dogmatique sur la VEFA.

Le problème, c'est qu'aujourd'hui, si vous comparez à 2009, on était inquiets quand la VEFA représentait 15 % de la production HLM et qu'elle représente maintenant plus de 50 %, 60% voire 80 % dans certaines régions.

Le problème sont l'équilibre et la régulation. Ma position, c'est que ce n'est pas la même chose de construire un logement et d'acheter un produit. Nous allons gérer des logements pour un minimum de 50 ans avec une vision à plutôt 100 ans. Les concevoir nous-mêmes, à notre main pour les gérer ensuite, c'est autre chose que d'acheter un produit dont on est jamais totalement sûr, y compris par ses propres faiblesses, que le contrat va bien se dérouler jusqu'au bout. Je ne dis pas que c'est la faute des promoteurs, mais il y a de la faiblesse dans cette relation contractuelle.

Ensuite, on peut avoir d'autres modes de coopération, de collaboration avec les promoteurs. Il y a les SCCV, la promotion, et bien d'autres choses. C'est sûr qu'aujourd'hui la VEFA pose deux questions. En fait, ce n'est pas tant la VEFA qui pose de question, c'est sa généralisation qui a eu plusieurs effets délétères : le premier, c'est qu'au final, ça a sorti les bailleurs sociaux de la discussion foncière, y compris avec les élus qui ne nous voient plus discuter puisqu'on achète, on n'est pas dans le permis de construire. Ensuite, ça nous a empêché de concurrencer les prix proposés, c'est une autre histoire. La seconde chose, c'est la qualité. L'ANCOLS a produit un rapport avec un postulat de départ disant que la VEFA est moins chère et plus rapide. En effet, mais c'est aussi de bien moins bonne qualité. C'est ce qu'écrit l'inspection du logement HLM y compris dans nos caisses de garantie. Les contentieux sur les ouvrages sur lesquels nous rencontrons aujourd'hui de très fortes difficultés, viennent du fait que c'est un acte différent. Dans la crise actuelle, les régions qui étaient à 80 % de VEFA vont réaliser des chiffres de production de HLM pathétiquement bas, certainement les plus bas depuis 40 ans. Évidemment si vous achetez, vous n'avez plus de maîtrise d'ouvrage directe, vous n'avez plus d'équipes en interne, vous perdez la pratique. On a aussi des débats exagérés, notamment avec mon voisin de tribune avec qui on est assez d'accord par ailleurs. Je lui expliquais que dans son établissement public, quand des parcelles sont identifiées pour les bailleurs, que le bailleur est identifié dans l'aménagement, il lui est demandé d'acheter en VEFA l'immeuble alors qu'objectivement, et il le sait, le bailleur identifié a toutes capacités à le construire. Vous voyez, ce n'est pas tant l'acte juridique qui pose un problème. Il y a un débat. J'ai lu vos propositions et ne suis pas certaine d'être d'accord avec votre lecture des débats parlementaires d'il y a plus de dix ans sur la question du 100 % VEFA, qui est encore là une autre chose, puisqu'en effet, il y a beaucoup de VEFA dans des projets mixtes de locatif privé, accession, logement social. On a maintenant des promoteurs qui décident de faire de la VEFA du 100 % social avec des dérives que nous avons notées à plusieurs reprises et donc on a demandé nous aussi un éclaircissement de la loi. Vous concluez qu'il faudrait supprimer l'article actuel. Je comprends votre raisonnement, je ne suis pas certaine que ce soit vraiment l'esprit de la loi tel qu'il a été pensé. On a une difficulté en raison d'un mélange d'une part de la lecture juridique en tant que tel de la VEFA, mais aussi de sa pratique que je dirais contractuelle avec des deux côtés des deux parties du contrat, quelque chose qui est évidemment très déséquilibré. Je crains que les notaires aient une maturité sur la réflexion sur ce sujet qui n'est pas la maturité des acteurs en présence qui signent le contrat. Des deux côtés, je le dis bien que c'est aussi pour ça qu'on est en échec. C'est vrai que nous ne ferons pas 100 % de maîtrise d'ouvrage directe. D'ailleurs, on ne l'a jamais fait. La question, c'est de retrouver un équilibre qui permette que la maîtrise d'ouvrage directe soit majoritaire et que

la VEFA soit en mode alternatif ou secondaire de la production de logement social, et pas le principal.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Effectivement, il y a un vrai besoin d'équilibre entre les différents outils ; VEFA, maîtrise d'ouvrage directe. Je vais peut-être éclaircir un point sur ce que nous proposons. L'un des aspects de la proposition que nous développerons sur cette question des VEFA, porte justement sur la qualité.

Sur la qualité, sur le développement d'un partenariat vers une VEFA choisie. On ne revient pas sur la question du 100 % qui est débattu. Nous avons donné une lecture dans le rapport que vous visez. Cette lecture semble avoir reçu un accueil favorable récemment dans une réponse ministérielle qui ne fait pas tout le droit. Le débat est encore ouvert. Ce n'est pas le cœur de la proposition que nous allons porter, ce sont des arguments développés dans le rapport. On voit bien que la question des rapports entre les bailleurs sociaux et les promoteurs n'est pas qu'une question d'outils juridiques mais une question de comment faire mieux ensemble, Stéphan, vous êtes confronté à ce développement des VEFA pour le logement, mais pas que, aussi pour les équipements publics puisque parfois pour développer une offre de logements sur un territoire, il faut aussi y intégrer des équipements publics, voire les reconstituer. En tant qu'aménageur, comment vous appréhendez cette question-là, tant sur le logement que sur les équipements ? Est-ce que pour faire mieux, il ne faudrait pas aller un peu plus loin ? Aller vers de la co-promotion, ces SCCV dont vous parliez, Madame la Ministre ?

STEPHAN DE FAÏ, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE GRAND PARIS AMÉNAGEMENT

En effet, il ne va pas y avoir beaucoup de contradictoire avec Emmanuelle car nous sommes en phase. D'ailleurs, à Grand Paris Aménagement par exemple, sur la question des VEFA sociales, on s'est fixé un objectif d'être à minima à 75 % de maîtrise d'ouvrage directe sur la production de logement social dans nos opérations.

Je précise d'ailleurs que, quand on est en secteur aménagé, c'est très différent, donc diffus, mais en secteur aménagé ce n'est qu'une décision de l'aménageur. Je dis ça parce qu'en fait, c'est une décision sur le découpage des lots, pas autre chose. Si vous faites un macro-lot de 500 logements, il va y avoir de la VEFA dedans. Si vous faites plusieurs lots de 70 logements, on peut créer de la mixité fine si on veut aller à la cage d'escalier. C'est une autre histoire, un autre sujet pas simple que je laisse de côté. Notre regard d'aménageur sur la VEFA est légitime et je parle à la fois en VEFA sociale ou en VEFA d'équipement quand elle permet de produire de la mixité. Mixité fonctionnelle, mixité sociale, mixité spatiale. Là vraiment on y trouve un intérêt. On utilise beaucoup quand on construit une crèche en rez-de-chaussée d'un immeuble, une école, voire un collège, une piscine municipale intégrée à des immeubles de logements, un centre de propreté municipale, une caserne de pompiers. On est dans un outil intéressant et puissant parce que, de fait, le droit de la commande publique si on raisonne sur la juxtaposition et sur des marchés de travaux qui seraient concomitants, en fait, on ne sait pas faire. Quand on regarde l'évolution du code de la commande publique qui a déjà une bonne dizaine d'années, on voit que l'écriture est fine, étroite et délicate. On arrive à sécuriser des choses et on l'a fait. Malgré tout, ça mériterait un nettoyage et une amélioration. Reste cette autre modalité qui est la co-promotion qui en fait, n'est ni plus ni moins qu'incarner de la façon la plus intime, une vraie logique partenariale. Je partage à 100 % ce que disait Emmanuelle COSSE à l'instant sur cette question ; ce n'est pas qu'une question de contrat, est-ce qu'on achète un produit ou est-ce qu'on est dedans ? Je parlais tout à l'heure avec les partenaires privés de la question de l'alignement d'intérêts. Nous sommes alignés avec des acteurs qui vont conserver en patrimoine le bien qu'ils construisent pendant des dizaines d'années. Un promoteur est nécessaire dans la chaîne de production de l'immobilier. Sa finalité est de se débarrasser le plus vite possible du produit qu'il construit et il réussit lorsque le produit est adapté au besoin. Il réussira à le vendre vite, et ce n'est pas quelque chose de négatif. Quand on est en promotion, on arrive à retrouver un alignement, parce qu'on est dans le débat très concret des choses. Un autre intérêt que je vois au quotidien et je reviens sur l'anecdote que j'évoquais au tout début, c'est qu'on apprend aussi le jeu des contraintes métier du notaire. On a tendance à penser que le métier de l'autre est facile puisque ce n'est pas celui que l'on exerce. C'est une autre leçon intéressante. On est juste en train d'acheter une prestation ou d'acheter un produit, on doit faire à un moment donné des choix et parfois des choix difficiles qui sont aussi des choix économiques et financiers, le notaire est là pour nous conseiller dans un intérêt de durabilité.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

En vous écoutant, on voit bien la porosité qui existe entre le public et le privé et cette nécessité de rapprochement, dans le travail à faire entre vous. Ça va être le propos de notre travail de faire des propositions juridiques concrètes de sécurité de ces opérations de rapprochement entre vous et il ne reste plus qu'à vous remercier de vos témoignages.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Le développement finalement réglementaire et factuel des projets qui comportent une mixité sociale et fonctionnelle dont nous parlaient nos invités, fait que le notaire va exercer un rôle différent, parfois très en amont pour identifier les montages adéquats, pour associer au mieux, selon chaque projet, le secteur public et le secteur privé en toute sécurité juridique. Selon que l'on soit notaire de collectivités, notaire d'aménageurs, de bailleurs sociaux, pour certains d'investisseurs institutionnels et puis, pour la plupart d'entre nous, de promoteurs. Pour cela, il faut de la commande publique savoir se repérer dans certaines réglementations. Stéphan DE FAY nous parlait de la réglementation aride et [complexe^{AC2}] de la commande publique. Quelques rappels s'imposent peut-être à ce sujet.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

La maîtrise d'ouvrage publique, se définit comme l'obligation pour les personnes publiques et certaines personnes privées notamment les organismes de logement social, que nous appellerons les « OLS », d'exercer les fonctions de maîtrise d'ouvrage lorsqu'une construction est réalisée pour leur compte, et d'appliquer dans ce cas certaines règles, en relation avec la maîtrise d'œuvre privée. Le but étant de garantir la qualité des constructions publiques. Quant à la commande publique; c'est l'acquisition de prestations de travaux ou de services répondant aux besoins propres d'une personne publique ou de certaines personnes privées. Ces personnes sont qualifiées de pouvoirs adjudicateurs compte-tenu de leur objet et de leur mode de financement. Sont considérés comme tel ; les OLS, mais aussi des organismes de logement intermédiaire, les fameux « OLI ». On va alors les soumettre à des procédures de publicité et de mise en concurrence pour leurs achats car elles vont employer des financements publics. On veut s'assurer qu'elles auront un comportement d'acheteur rationnel économiquement, et permettre un égal accès de toutes les entreprises aux marchés qu'elles vont passer.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Dans notre pratique, nous devons régulièrement nous interroger sur l'application ou non de ces règles. Par exemple lorsqu'un bailleur social va acheter des logements à construire à un promoteur ; ou encore lorsqu'un propriétaire public décidera de céder un terrain pour permettre un projet de logement à condition que lui soit remis, dans le futur programme immobilier, un équipement public. Si l'opération entre dans le champ de la commande publique, les règles des directives européennes, transposées en droit interne dans le code de la commande publique, devront alors être respectées pour éviter toute illégalité et aussi tout délit pénal de favoritisme ou de recel de favoritisme. Notre profession se doit d'être particulièrement vigilante, d'informer ses clients, de qualifier chaque situation, quelle que soit la partie que l'on représente, la partie publique ou la partie privée. Ce sont des précautions que vous connaissez puisqu'elles ont déjà été mises en exergue par nos confrères du 109^e Congrès qui s'est tenu à Lyon en 2013. Elles sont importantes en pratique, d'autant plus que les opérateurs vont souvent chercher à s'appuyer sur la maîtrise d'ouvrage privée du promoteur, dont l'intervention avec ses entreprises, avec des marchés privés, est jugée plus souple et moins coûteuse qu'un marché public.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Dans certaines opérations immobilières mixtes, ce recours à la maîtrise d'ouvrage privée est possible sur le fondement de trois dérogations aux règles de la commande publique. Cette première dérogation est relative aux ventes en l'état futur d'achèvement que l'on a pour habitude d'appeler « les VEFA d'opportunité ». Un acheteur public qui ne ferait que saisir une opportunité d'acquisition, dans un programme sur lequel il n'a pas exercé son influence, conclut un marché public de services ; mais ce marché est exclu du champ d'application des règles de la commande publique. C'est une situation qui correspond à une réalité comme nous l'avons entendu avec nos invités.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

La deuxième hypothèse est celle de l'acquisition d'équipements publics ou de logements sociaux, intermédiaires, au sein d'un programme privé plus vaste. A cet égard, le Conseil d'État puis le pouvoir réglementaire ont permis de façon très pragmatique, que l'on appelle les « VEFA publiques ». La VEFA publique au sein d'une construction sous maîtrise d'ouvrage unique du promoteur. On les appelle VEFA publiques parce que ce sont des marchés publics, qu'il y a une co-conception de la partie revenant à la personne publique, qu'il y a une influence déterminante sur la partie revenant sur celle-ci. Simplement, ces VEFA publiques, ont deux particularités fondamentales : ce sont des

marchés publics qui prennent la forme d'une VEFA ; et surtout, ce sont des marchés publics qui peuvent être conclus de gré à gré, c'est-à-dire sans procédure de mise en concurrence et de publicité. C'est une dérogation qui est pleine de réalisme parce qu'on imagine mal mettre en concurrence le promoteur qui réalise une construction sur son propre terrain ! Et, ces VEFA publiques sont une façon de permettre aux personnes publiques ne disposant pas de solution alternative, de convenir avec le maître d'ouvrage privé d'une opération qu'il réalise pour leur compte, d'un équipement ou d'une crèche comme le disait Stephan DE FAY, de logements qui répondent à leurs besoins, dès lors que ceux-ci ne constituent qu'une partie minoritaire et imbriquée du projet. La troisième et dernière exception est celle des contrats à « objet mixte » conclus à l'occasion d'une vente de terrains publics. Prenons l'exemple d'une gare routière dont le terrain d'assiette pourrait être vendu à un promoteur pour faire un vaste programme de logement, voir un programme mixte, à condition toutefois de reconstituer les fonctionnalités de cette gare dans le futur programme. On aurait pu prendre l'exemple des terrains de sport, des écoles publiques qu'il faut. Dans une telle opération, il y a bien deux objets distincts et indivisibles : une vente du terrain public et une acquisition d'un équipement. Comment qualifier juridiquement cette situation appelée couramment « cession avec charge » ? Le juge nous invite à nous demander si le but premier et principal d'une telle opération est bien la vente du terrain ; c'est elle qui imprimera alors sa couleur juridique à tout l'ensemble contractuel. Le promoteur qui achète le terrain pourra ainsi assurer la maîtrise d'ouvrage globale de toute l'opération et vendre l'équipement dans le cadre d'une VEFA, qui sera ici une VEFA de pur droit privé.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Attention, ces trois exceptions à l'application des règles de la commande publique et de la maîtrise d'ouvrage publique sont bien connues des opérateurs publics et privés. La pratique consiste à faire entrer les projets dans le cadre de ces dérogations. Cependant, ce n'est pas suffisant, ni en terme de sécurité juridique ni en terme de satisfaction des besoins réels en équipements et en logements publics. En terme de sécurité juridique : les textes sont dérogatoires et donc d'interprétation stricte. La ligne rouge peut vite être franchie générant des risques et des tensions dans les dossiers ; en terme de qualité ensuite, car pour rentrer dans les clous de ces dérogations, les pouvoirs adjudicateurs vont parfois s'autolimiter dans leurs besoins. Ces besoins vont rejaillir lors des dernières négociations. On tente d'y répondre, ce qui va accroître d'autant plus l'insécurité juridique, notamment pour notre profession.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Alors comment faire mieux ? Faudrait-il tenter d'exclure tout simplement du champ de la commande publique les acquisitions de logements sociaux ou intermédiaires, voire les équipements publics imbriqués dans une opération de logement, quelle que soit leur dimension ? Non, ça ne serait pas raisonnable de vous proposer une telle réforme qui serait en conflit direct avec les principes des traités européens et des directives ! Rappelons que la commande publique c'est 8% de notre PIB national ; ce n'est pas rien et il est logique de mettre en place des publicités de mise en concurrence pour permettre à chaque entreprise, notamment aux PME, de pouvoir offrir leurs services sur ces marchés. Mais ça mérite aussi et surtout que l'on rende ces contrats simples et efficaces en fonction des particularités de chaque secteur et le secteur de l'immobilier en est un. Alors, est-ce qu'il faudrait tordre le cou à ces dérogations que nous vous avons présentées, quand on voit qu'il est difficile d'entrer dans les conditions, parce qu'elles seraient justement trop complexes, pas assez sécurisées pour les mettre en œuvre ? Ce n'est pas du tout notre souhait, et vraiment bien au contraire ; ces dérogations répondent à un véritable besoin et sont fondées en droit de l'union européenne dans leurs principes. Les cessions avec charges notamment fonctionnent très bien, lorsqu'il s'agit de réaliser des équipements publics minoritaires ou avec de simples obligations de réaliser des logements dans des opérations d'aménagements. Il faut à notre avis, renforcer l'utilisation en les sécurisant. Au fond, l'évolution que nous allons vous proposer passe par deux vecteurs : d'abord, pour plus de sécurité juridique, clarifier les frontières de ces dérogations avec le champ et le régime de la commande publique ; et ensuite, pour les cas dans lesquels ces dérogations ne peuvent pas être mobilisées, simplifier dans le respect du droit de l'Union l'utilisation des marchés publics.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Nous allons vous proposer en ce sens deux séries de mesures qui présentent une cohérence d'ensemble, un équilibre entre maîtrise d'ouvrage publique et maîtrise d'ouvrage privée des projets mixtes, et sur lesquels nous vous inviterons à voter globalement. La première série de mesures consiste à améliorer les partenariats entre les promoteurs et les bailleurs sociaux lorsqu'ils peuvent être réalisés en dehors du champ de la commande publique.

Sur la maîtrise d'ouvrage privée nous avons vu avec nos invités le développement important du recours à la VEFA par les bailleurs sociaux auprès des promoteurs. Nous connaissons les critiques qui entourent ces VEFA parce que les bailleurs vont acheter des logements qui ne leur sont pas spécifiquement adaptés alors qu'ils vont en être gestionnaires sur le long terme. Emmanuelle COSSE nous citait le rapport de l'ANCOLS. Je vais vous donner un chiffre extrait de ce rapport : les coûts d'entretien des logements réalisés en VEFA sont 19 % plus élevés que ceux des logements réalisés en maîtrise d'ouvrage directe par le bailleur social. Ces VEFA sont une réalité, et elles le resteront du fait des servitudes de mixité sociale que l'on a dans la plupart des plans locaux d'urbanisme et qui font qu'un promoteur qui réalisera un projet de logement devra réserver une partie de logements sociaux, il faudra bien qu'il trouve quelqu'un à qui les vendre.

Pourquoi est-ce qu'on en est arrivé à ces critiques sur les VEFA aux bailleurs sociaux ? C'est étonnant car nous pratiquons la VEFA tous les jours, Eric CEVAER nous en a parlé, c'est un outil qui satisfait nos clients habituels, investisseurs institutionnels pour des bureaux ou pour des logements. Pourquoi en est-on arrivé là ? La réponse se trouve dans les textes propres au monde HLM et qui ne correspondent pas, en tout cas, qui ne correspondent plus à l'interprétation des directives européennes telle qu'il ressort de la jurisprudence la plus récente de la Cour de justice de l'Union européenne. Notre Code de la construction et de l'habitation conditionne toute contractualisation sur une acquisition en VEFA par un bailleur social à ce qu'un permis de construire ait été préalablement déposé par un tiers. C'est une règle profondément gênante pour deux raisons, celle indiquée par Alexandre d'abord en terme de sécurité juridique, parce que, naturellement, des discussions ont eu lieu en amont, on le sait tous, et certains en sont parfois destinataires et en terme de qualité d'adaptation des logements. Il est regrettable que le bailleur social ne puisse faire part de ses besoins avant le dépôt du permis de construire, alors qu'il va être amené à gérer l'immeuble, qu'il aura des besoins spécifiques. On pense à des logements familiaux, mais on peut aussi penser à des logements étudiants. C'est aussi la responsabilité de nos bailleurs sociaux. Alors, pourquoi cette règle, alors que la Cour de justice de l'Union européenne elle-même a considéré dans une récente décision de 2021 qui concernait le plus gros bailleur social autrichien, qu'il est une pratique courante de marché parfaitement légale, de pouvoir proposer des options avant le dépôt du permis de construire, à l'acheteur public, de lui permettre d'avoir des exigences sur les aménagements intérieurs ou sur des éléments de fonctionnement de l'immeuble. Ces exigences méritent d'être signifiées, contractualisées, sécurisées avant le dépôt du permis de construire bien souvent, et tant qu'elles ne portent pas sur la structure de l'immeuble, sur la structure architecturale de l'immeuble, pour le juge européen, il n'y a pas de basculement possible dans le champ de la commande publique. Cette règle de notre CCH, notre code de la construction et de l'habitation, ne correspond donc plus aux évolutions récentes du droit de l'Union. Nous vous proposons de passer de la VEFA subie à la VEFA choisie en supprimant ce texte propre à notre droit français.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Une bonne pratique de ces VEFA consiste à institutionnaliser cette association entre le bailleur social et le promoteur dans une véritable société à capitaux mixtes. Autrement dit, en leur permettant en amont de constituer ensemble une société civile de construction vente qui réalisera un programme mixte et en cèdera une partie au bailleur social associé. Le CCH prévoit cette possibilité de constituer de telles sociétés qui ont donc vocation à vendre en VEFA d'opportunité, dans les conditions que l'on vient de voir, une partie des logements réalisés. Ces sociétés, vous les connaissez déjà, du moins pour ceux qui ont assisté au parcours de formation 2, hier avec Raphaël. Ce sont les fameuses sociétés dites Loi Elan. Ces sociétés sont de bonnes pratiques puisque sans donner une influence déterminante au bailleur social sur le projet, cette société va assurer premièrement une transparence sur les coûts de l'opération, deuxièmement, une association étroite à la gouvernance de la société, troisièmement une participation du bailleur social à la marge, et enfin la possibilité de drainer des capitaux privés vers des projets mixtes. Cette société assure également au promoteur un partage des compétences et des risques. Simplement, aujourd'hui le développement de ce type de sociétés, largement souhaité par la pratique, est contraint par un texte trop vague, écrit pour une période expérimentale et qui n'a jamais été retravaillé depuis. Cela ne favorise pas les partenariats et crée une insécurité juridique flagrante. Nous vous proposons de favoriser le recours à ce type de sociétés en clarifiant la lettre de ce texte, dans l'esprit du législateur de l'époque, et ce sur plusieurs points : tout d'abord, de préciser la règle de décompte des logements sociaux devant être obligatoirement produits dans le programme ; de confirmer la possibilité d'y intégrer des commerces en pied d'immeuble ; et enfin d'utiliser ces sociétés pour faire des opérations de réhabilitation d'une certaine importance.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Voilà une première série de mesures pour favoriser la VEFA choisie par les bailleurs sociaux et la promotion en dehors de la commande publique. Passons à la seconde série de mesures qui consiste à favoriser les opérations qui, relèvent du champ de la commande publique.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Notre première mesure consiste à simplifier la VEFA publique de l'article R. 2122-3 du Code de la commande publique que nous avons déjà présenté. Ces VEFA sont des marchés publics mais nous avons vu qu'ils sont dérogatoires car : Ils relèvent de la maîtrise d'ouvrage privée du co-contractant de l'acheteur public et ils peuvent être conclus de gré à gré.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Les rédacteurs du texte de l'article R. 21 22-3 du Code de la commande publique n'ont pas été au bout de la logique et ont maintenu, en application de ce régime, des règles d'exécution des marchés publics qui ne sont pas compatibles avec une maîtrise d'ouvrage privée. Par exemple, dans une VEFA privée, le prix est payé selon un échancier cohérent. Dans une VEFA publique, il faut un versement trimestriel qui ne correspond parfois pas du tout aux besoins du projet. Et, ce versement d'ailleurs n'en est pas un puisque ce n'est qu'un acompte, ce qui signifie que le maître d'ouvrage en reste débiteur jusqu'à l'achèvement. Autre exemple, plus gênant encore avec la rédaction actuelle du Code de la commande publique sur la sous-traitance. La personne publique pourrait être tenue de payer directement les entreprises de son co-contractant, alors même qu'elle n'est pas maître d'ouvrage du projet. Tout cela, nous éloigne des VEFA classiques, ce qui pose de sérieuses difficultés d'attractivité de ce dispositif, alors justement qu'il a été prévu pour permettre ces acquisitions dans des programmes immobiliers plus vastes et que les personnes publiques et les bailleurs sociaux en ont besoin. Nous vous proposons donc d'exclure du régime des VEFA publiques ces règles franco-françaises, là encore d'exécution des marchés publics qui n'existent pas en droit de l'Union européenne et qui ont été pensées pour autre chose que pour les opérations immobilières dont nous vous parlons. En somme, nous vous proposons de soumettre ces VEFA dites publiques aux règles d'exécution des VEFA privées.

La deuxième mesure sur ce thème consiste à libérer l'utilisation des procédures de commande publique lors des cessions de terrains publics. On revient ici sur le cas des cessions avec charges qui sont de véritables sources de développement des logements. C'est l'exemple de tout à l'heure sur la gare routière. Prenons un autre exemple ; je rebondis sur un exemple imaginé par Stéphane DE FAÏ, une piscine municipale un peu vétuste sur une parcelle qui permettrait sans doute de faire un programme mixte avec des logements tout en y intégrant un centre aquatique beaucoup plus moderne. Et ce, sans nouvelle artificialisation du sol ce qui n'est pas rien. Dans un cas comme celui-là, on imagine que le dimensionnement du nouvel équipement, le centre aquatique, pourrait faire basculer l'opération dans la commande publique, parce que, justement, c'est cet équipement qui deviendrait l'objet principal et non pas la vente du terrain. La seule solution consisterait alors à utiliser le droit de la commande publique. Pourquoi pas ! Le problème, c'est que dans l'exécution des marchés publics, plusieurs règles, là encore de droit purement interne, vont être inadaptées ou dissuasives. On pense à l'obligation de maîtrise d'ouvrage public dans des opérations mixtes de cette nature, bien souvent, il y a une visibilité technique qui justifie qu'on ait un maître d'ouvrage unique. Est-ce qu'il appartient à la personne publique d'être maître d'ouvrage, de prendre le risque de réaliser un socle, par exemple, sur lequel se poserait le programme privé, avec toutes les difficultés et les responsabilités que cela implique ? Est-ce que c'est à elle de prendre la responsabilité de réaliser toute l'opération privée ? Peut-être parfois, mais pas toujours. Et ces règles sont purement de droit interne. Il faudrait déroger à la règle du lotissement, vous savez, l'attribution de lots par lots qui s'impose en marchés publics habituellement. Et surtout, là encore, aux règles de la sous-traitance que j'évoquais à l'instant pour les VEFA publiques. Imaginez la personne publique obligée de payer les entreprises de son co-contractant alors qu'elle a déjà finalement payé son co-contractant par le transfert de propriété du terrain. Ça n'a aucun sens. Ces règles ne sont pas imposées par le droit de l'Union européenne et nous vous proposons tout simplement de les écarter pour simplifier notre droit national.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Notre dernière série de mesures est relative à la même hypothèse : celle dans laquelle un bailleur social a un projet de réalisation ou réhabilitation de logements dans lequel doivent être réalisés des logements libres ou des équipements publics. Nous avons deux principales évolutions à vous proposer :

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

La première, rebondit sur ce qu'Alexandre disait à propos des sociétés de co-promotion. Il y a les cas qu'Alexandre évoquait, dans lesquels on monte des sociétés pour faire des opérations qui sont en dehors du champ de la commande publique. Quid si l'objet de la société est justement de répondre à un besoin public ? Il faut dans ce cas-là respecter le droit de la commande publique. C'est une situation que le juge européen a parfaitement admise. Ça s'appelle des partenariats publics privés institutionnalisés. Pour le juge, il suffit d'anticiper la mise en concurrence au niveau du choix de l'associé plutôt qu'au niveau du contrat. Nous connaissons dans notre droit interne ces sociétés, ce sont les « SEMOP », les sociétés d'économie mixte à opération unique. Ces sociétés ne sont prévues explicitement expressément par nos textes que pour les collectivités territoriales et leurs établissements publics. Alors même que le droit de l'Union européenne ne semble pas y voir d'obstacle, le Conseil d'Etat, dans un avis peut-être aujourd'hui daté, a considéré qu'un certain nombre de règles sur la correspondance entre celui qui a émis l'offre et le titulaire du futur contrat, empêchent de recourir à ces sociétés sans qu'il y ait un texte spécifique le prévoyant. Nous vous proposons tout simplement d'élargir le champ des SEMOP pour permettre aux bailleurs sociaux et aux bailleurs intermédiaires de pouvoir y recourir.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Dans certaines situations, la constitution de ce type de société, sous forme de SEMOP, ne sera pas opportune. Il faut aussi des solutions pour favoriser la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux sur des opérations mixtes, notamment lorsqu'ils réhabilitent le patrimoine qu'ils détiennent. Il serait utile d'ouvrir le texte du CCH qui leur permet aujourd'hui de céder en VEFA des logements libres, notamment pour instiller une mixité sur leur patrimoine et ce, afin de financer leurs opérations. Pour tenir compte des besoins de réhabilitation du patrimoine existant des bailleurs sociaux mais aussi de circonstances locales parfois différentes, il serait utile d'ouvrir le champ d'application de ce texte aux ventes d'immeubles à rénover.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Voici une proposition complexe parce qu'elle cherche à faciliter les nombreuses situations qui se présentent en pratique. Mais là encore, il ne s'agit que de retouches des textes et non d'un nouveau dispositif. Sur les réseaux sociaux, après la dernière conférence de presse que nous avons tenue, certains professionnels du droit ont à juste titre réagi en nous disant : sur la commande publique, « pas le temps d'avaloir et de maîtriser l'inflation réglementaire ». Rassurez-vous, on n'augmente pas, au contraire, on allège ! Et, la confiance entre les acteurs passe justement par un cadre sécurisé et simple. Ces retouches sont un moyen puissant de développement des projets, de partenariats équilibrés et sécurisés entre le secteur public et privé, et réduction des délais. Aussi...

Considérant que les objectifs de sobriété foncière et de mixité sociale et fonctionnelle impliquent de plus en plus un rapprochement entre les acteurs publics et privés ;

Considérant que notre droit positif autorise dans ce cadre certaines dérogations au droit de la commande publique dont il convient cependant de clarifier les contours ;

Considérant par ailleurs que ces dérogations ne permettent pas suffisamment de répondre aux besoins en logements publics et en équipements publics, alors même que la sécurité juridique impose dans leur utilisation une vigilance particulière ;

Considérant enfin qu'il est 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 ;

Le 119e 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 CCH tout en précisant dans l'objet des bailleurs sociaux leur capacité à se porter acquéreur dans des ventes d'immeubles à construire ou à réhabiliter ;
 - . en clarifiant dans l'objet de tous les bailleurs sociaux leur capacité à se porter acquéreur dans des ventes d'immeubles à construire ou à rénover ;
 - . en clarifiant les termes des dispositions du CCH offrant aux bailleurs sociaux la faculté de constituer des SCCV avec des promoteurs, notamment dans le cadre d'opérations de réhabilitation.
- 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 la possibilité de constituer des sociétés d'économie mixte à objet unique (« SEMOP ») aux bailleurs sociaux et intermédiaires ;
- . en renforçant la maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux dans des projets mixtes, par l'extension à la vente d'immeuble à rénover du dispositif de l'article L. 433-2, al. 2 du CCH.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

La complexité du sujet le mérite ; il est temps de vous donner la parole.

INTERVENANT 1 : Jean-François LAFAIX, Professeur de droit

Merci pour ces propositions. J'aimerais revenir sur un point qui a fait l'objet d'une information qui a eu lieu hier dans le cadre du parcours de formation consacré au logement social où effectivement, les participants, les auditeurs à cette formation ont pu avoir l'impression que la co-promotion était une course d'obstacles à réaliser pour parvenir à des montages, des coopérations nécessaires pour cette mixité sociale ou cette mixité fonctionnelle. Vos propositions sont intéressantes pour faciliter ces enjeux, à la fois parce que la rareté de la jurisprudence européenne ou administrative sur ces questions fait que les frontières restent délicates à tracer et donc toute source de simplification est heureuse, ensuite parce que la meilleure valorisation des fonciers publics, dont la réalisation de logements ou d'autres opérations publiques et privées, suppose de pouvoir faire de ce foncier une valeur qui est utilisée pour rémunérer éventuellement le partenaire contractuel dans un contrat de la commande publique. C'est effectivement prévu abstraitement par les règles de la commande publique qui prévoit que la contrepartie des travaux est réalisée par un prix ou toute contrepartie ou tout équivalent du prix. Les règles que vous avez évoquées, les règles financières, en particulier les règles liées à la sous-traitance, ne permettent pas de valoriser de façon optimale ce foncier en utilisant cette valeur pour rémunérer le partenaire contractuel. Et de ce point de vue-là, je crois que les propositions permettent de concrétiser ce qui fait partie de la définition d'un marché public, c'est à dire qu'il fait l'objet d'une contrepartie qui peut être un prix, mais aussi tout équivalent, l'équivalent pouvant être la valeur du foncier.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci Monsieur le Professeur, pour cette précision technique évidemment qui donne un éclairage sur notre proposition.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

S'il n'y a pas d'autres questions je vous propose de passer au vote de cette deuxième proposition de cet après-midi dont je vous rappelle le titre. « Développer les partenariats entre le public et le privé notamment par une simplification du droit de la commande publique ».

Résultat du vote :

Pour la proposition : **97%** des votants

Contre la proposition : **3%** des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci, je suis heureux de ce résultat car pour vous l'avouer, c'était l'un des thèmes de prédilection de mon directeur de thèse, le professeur Etienne FATOME, auquel je souhaite rendre ici hommage.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

On a un peu galopé sur la deuxième proposition. On va revenir au trot sur la troisième proposition qui a pour thème Instituer une autorisation d'urbanisme favorisant la réversibilité en faveur du logement.

3^{ÈME} PROPOSITION : INSTITUER UNE AUTORISATION D'URBANISME FAVORISANT LA RÉVERSIBILITÉ EN FAVEUR DU LOGEMENT

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Produire du logement, c'est également penser durablement les projets de construction. Cette troisième proposition consiste à apporter notre concours au développement de la construction réversible. Avant même d'entrer dans le cœur de notre proposition, je voudrais partager avec vous un chiffre éloquent : 4,4 millions de m² de bureaux sont vides en Ile de France, dont 1,5 millions de m² en vacances structurelles. Il y a inmanquablement un besoin de faciliter la transformation des immeubles tertiaires existants mais vacants ; ce que l'on nomme les opérations de reconversion. Nous ne sommes d'ailleurs pas les seuls à prendre conscience de cet enjeu, comme le montre le développement d'entreprises spécifiquement dédiées à ces projets de transformations, et je vous propose un premier témoignage vidéo : Vidéo Interview Thibault VIDAL – COVERSO

Après avoir entendu ces éléments propres aux opérations de reconversion, nous ne pouvons qu'appuyer et relayer les propositions qui ont déjà été faites par les instances supérieures au travers du Conseil supérieur du notariat ; qui propose de soumettre à simple déclaration préalable ces opérations de transformation d'immeubles tertiaires vers la destination habitation, lorsque ces travaux s'accompagnent de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Un régime simple de transformation de bureaux en logements est donc fondamental pour développer l'offre de logements sur les bâtiments construits dans le passé. Mais pour l'avenir, pour les bâtiments de demain, ne peut-on pas faire autrement ? On peut en effet penser que les besoins de transformation, de mutabilité et de durabilité du bâti seraient davantage atteints si les constructions nouvelles étaient réversibles. Qu'est-ce qu'une construction réversible ? Le Code de la construction et de l'habitation nous en donne une définition. « Un bâtiment dont la conception permet d'en changer l'usage partiellement ou totalement, sans qu'il soit besoin de procéder à une rénovation importante ou une reconstruction. » Cette définition n'est associée à aucun régime juridique. Toutefois, avant de forger ensemble, un statut juridique de la construction réversible, il est fondamental de vérifier sa faisabilité, tant d'un point de vue technique que d'un point de vue économique. Et pour cela, j'invite à nous rejoindre Mme Anne DEMIANS et M. Xavier JONGEN.

Bonjour à vous deux et merci d'être parmi nous. Anne DEMIANS vous êtes architecte, l'une des pionnières de la construction réversible. Vous êtes également membre de l'Académie des beaux-arts depuis 2021, la première femme élue dans la section d'architecture. Xavier, vous êtes Directeur général de la branche européenne de Catela Résidentiel, un investisseur institutionnel.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Première question pour Anne DEMIANS ; Vous avez donné vie au premier programme emblématique de la construction réversible au travers des fameuses Tours Black Swans sur la presqu'île MALRAUX à Strasbourg. Pouvez-vous nous en parler ?

ANNE DEMIANS, ARCHITECTE – MEMBRE DE L'ACADÉMIE DES BEAUX-ARTS

Merci de m'avoir invité à votre congrès. C'est l'occasion de poursuivre une recherche que je mène depuis quelques années sur la question de comment on crée, en fait on travaille sur des éléments structurants qui vont permettre d'être plus responsables dans l'acte de construire. Cette opération réalisée entre 2015 et 2019 sur la presqu'île Malraux consistait à imaginer une opération de 30 000 mètres carrés de bureaux, logements, logements étudiants. Il m'est apparu être l'occasion, au risque de perdre, c'était un concours international, d'exprimer la diversité programmatique. C'est un ancien site industriel qu'il s'agissait de restructurer tout près de la cathédrale de Strasbourg, et c'était l'occasion de remettre en cause des « produits », parce que j'ai entendu parler tout à l'heure, de produits quand il s'agit de logements et de bureaux ; ce terme est compliqué à entendre parce qu'avant tout, c'est comment on crée du lien, bref, c'était vraiment un ancien site industriel dont il s'agissait de restructurer et de redonner vie alors que la question en fait de la programmation, on sait très bien qu'elle serait fluctuante. Le programme a

changé à plus 50 %. Il y avait un peu de bureaux, il n'y en avait plus à la fin, donc davantage de logements, mais in fine, peut-être qu'un jour il y aura à nouveau des bureaux. Il me semble qu'il faut considérer que la ville, est un organisme vivant et dont il faut considérer que la question de la durée dans laquelle on s'inscrit, fait qu'on change de paradigme. Ce n'est plus le bâtiment, mais c'est la ville qui est en cause. Et là, il s'agissait de trouver une esthétique qui était analogue, avec ou sans rupture historique, puisque c'était récemment un site industriel avec des bâtiments assez hauts et donc de trouver des affinités, de proche en proche à chaque fois plutôt mettre la valeur affective, esthétique, de confort, historique ou sensible du lieu afin de garder l'envie de conserver le bâtiment. Après, l'autre priorité, c'est comment on trouve des raisons de le garder. Imaginer des bâtiments beaux et confortables. J'ai additionné les caractéristiques des bureaux, à savoir des grandes coursives extérieures, des hauteurs et d'avoir une esthétique hybride. On se trouve à Strasbourg, en climat continental posait la question des brises soleil, façon de répondre au défi climatique. L'addition de ces exigences, permet de sortir de la fatalité. On va dire quelquefois de budgets trop serrés sur le logement. Quand on crée, on fait de la valeur. Il faut apprendre à créer de la valeur dans la durée.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci de me donner une transition toute trouvée pour une question pour Xavier. De votre côté, vous avez décidé d'investir sur un projet expérimental, réversible lui aussi, à Bordeaux. Qu'est-ce qui peut bien attirer un investisseur institutionnel sur un « produit », si on peut employer encore l'expression de cette nature, alors qu'a priori, on peut penser qu'il sera plus coûteux ?

Xavier JONGEN, MANAGING DIRECTOR CATELLA RESIDENTIAL INVESTMENT MANAGEMENT

C'est la conceptualisation en amont d'un immeuble de ce type qui permet de réduire les coûts. Je ne crois pas que nécessairement, la conceptualisation en amont d'un immeuble avec une double affectation ait un coût tellement supérieur ! Il a un coût supérieur mais en fait, si on le met en relief, en contrepartie, avec le gain qu'on a ou la valeur qu'on en retire, il y a certainement un effet positif dans bon nombre de cas. D'un point de vue financier, ce qu'on appelle la réversibilité, ce n'est rien d'autre qu'une option. Les options sont en fait échangées à la Bourse quotidiennement à un niveau supérieur au titre même. Donc, il y a une mathématique, il y a une logique de valoriser ces options. Il est de notre responsabilité côté investissement, d'intégrer cette notion d'options qui existe des marchés capitaux, de l'intégrer dans notre analyse de l'investissement. Ici, dans les tours de Bordeaux, on estime que la valeur de l'option de la réversibilité se situe environ après les transformations entre 400 et 800 € le mètre carré. Cela montre l'effet positif. Le grand handicap, c'est que le marché de l'investissement fait comme si cet immeuble vaut la même chose que l'immeuble d'à côté qui n'a pas ces options. C'est un manquement. Vous les notaires, vous aurez fait votre travail. Je crois que c'est le montant de l'investissement qui doit commencer à faire son travail aussi, intégrer ces notions de façon beaucoup plus profonde.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

On a bien compris que le travail de l'architecte en amont du projet est vraiment indispensable pour le succès de la réversibilité du bâtiment. Quels sont, selon vous Anne, les prérequis indispensables pour garantir en quelque sorte l'efficacité de cette opération de réversibilité dans le futur ?

ANNE DEMIANS, ARCHITECTE – MEMBRE DE L'ACADÉMIE DES BEAUX-ARTS

Cette appétence du marché pour le promoteur doit pouvoir être complètement en adéquation avec la demande. Dans l'opération que j'ai décrite tout à l'heure, il y a eu une interaction, un intérêt de la personne publique et en particulier du maire qui voulait une opération de qualité et qui a compris l'intérêt de la proposition. Mon travail a été de mettre en scène les éléments structurants sur la réversibilité. Qu'est-ce qu'un point structurant ? Ce n'est pas plus cher, c'est presque une synthèse des caractéristiques des bureaux et des autres usages : bureaux, logements, logements étudiants, résidences, services. J'avais conçu à peu près tous ces équipements de façon dissociée ou concomitante. Je me suis aperçue qu'en fait, il faut surtout de la lumière, des caractéristiques communes comme trois mètres de plafond me paraissait une cote bien taillée pour permettre de passer de l'un à l'autre, une structure centrale porteuse, qui rassemble tout ce qui est porteur et les fluides, ce qui permet de modifier avec des coûts de transformation réduits, le porteur étant extérieur et le noyau central. Troisième élément, l'idée qu'un bâtiment est construit pour durer en anticipant ces problématiques climatiques. Les balcons sont pour protéger des apports de soleil trop importants puisqu'on est à trois mètres de haut ainsi que la régulation de la lumière. Il y a quelque chose d'intéressant dans l'idée de considérer que le coût construction est largement valorisé parce qu'on n'est pas obligé de rajouter des climatiseurs, on n'est pas obligé d'embarquer de la technique et qu'il faut revaloriser aujourd'hui, comme Haussmann l'a fait, la question de la qualité du matériau et de de la création. C'est pour ça qu'à travers de ce que vous essayez de mettre en place, il y a un levier gigantesque qui se joue. Comment libérer, briser ces « produits » formatés qu'on

a quand même véhiculés depuis quelques décennies et qui peuvent être mis en jeu pas uniquement avec de la paille, du chanvre, mais avec des bonnes idées.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Dernière question pour vous deux : pour les 20 % de la ville de 2050 qui ne sont pas encore construits, tout mètre carré devra être utilisé à bon escient. Est-ce que vous pourriez, chacun l'un après l'autre, nous dire comment vous présenteriez cette nécessité de promouvoir la construction réversible ?

ANNE DEMIANS, ARCHITECTE – MEMBRE DE L'ACADÉMIE DES BEAUX-ARTS

Ça rejoint ce qu'on disait tout à l'heure, à l'heure actuelle, on pense aux bâtiments sur 15 ou 20 ans, avec des mètres carrés souvent vides et ça pose après la question du rachat des actifs, ... Donc ne pourrait-on pas considérer que pour atteindre les objectifs 2050, on pourrait réfléchir à une valorisation des bâtiments bien supérieures à 15 ou 20 ans ? Il me semble qu'il faut faire évoluer deux aspects importants qui freinent cette agilité : tout d'abord, la réglementation incendie qui différencie le logement par rapport à la réglementation incendie bureau afin d'homogénéiser les deux. Ensuite, la fiscalité au moment du permis qui est différente. Simplement parce qu'en fait ça revient plus cher de faire la transformation parce que la bascule de 25 %, c'est déterminant dans la bascule d'une opération. Il y a quelque chose d'extrêmement importante à dénouer.

Xavier JONGEN, MANAGING DIRECTOR CATELLA RESIDENTIAL INVESTMENT MANAGEMENT

Il faut se concentrer sur l'effet multiplicateur, parce que le vrai enjeu de ce dont on parle, c'est la transition climatique et l'adaptation de nos villes et de nos vies. Il y a très peu de situations gagnant-gagnant sur le court terme, entre l'économie et l'investissement qu'on doit faire dans l'assainissement des immeubles. C'est un coût sur le court terme. Il me paraît que là, on aborde un sujet où on peut ouvrir de nouvelles combinaisons qui permettent que les investissements nécessaires soient accompagnés par les investisseurs privés et institutionnels avec une appréciation amoindrie du risque et donc avec une demande moins élevée de rendement. Pour mobiliser des capitaux vers les bureaux qui sont maintenant vides et sans affectation. Il faut communiquer afin de partager les bonnes idées qui existent.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci à vous deux. On retient finalement deux choses : techniquement les architectes ont des solutions et économiquement la réversibilité intéresse les investisseurs. Comme le disait Xavier JONGEN, à l'instant un effet multiplicateur et c'est là-dessus que nous nous sommes concentrés, parce qu'il y a un climat juridique favorable, comme en témoigne l'expérimentation à Bordeaux, le permis à double état institué pour Paris 2024, qui permet de transformer dans un délai connu le village olympique en logements ou encore, depuis la loi climat résilience, la volonté d'instaurer pour certains projets une étude du potentiel de réversibilité. Mais il faut aller plus loin. Les enjeux nationaux de production du logement justifient en eux-mêmes que soient associés à la définition juridique de la construction réversible un régime juridique général.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Nous proposons donc que le code de l'urbanisme ouvre la possibilité pour un maître d'ouvrage de déposer une demande de permis de construire à destinations principales « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » et, le cas échéant « habitation », permettant aux surfaces du bâtiment d'évoluer entre ces destinations, sans diminution des surfaces destinées initialement à l'habitation, et sans avoir à y déposer une nouvelle demande ou déclaration de travaux. On comprend l'intérêt du sujet : Un gain de temps lors de l'opération de réversion, les risques de recours en cas de changement de destination sont neutralisés et l'évolution des normes ne s'impose plus lors de l'opération de réversion. Il est important de s'assurer de l'efficacité de l'instruction de ces autorisations spécifiques. A l'instar du permis d'innover, il pourrait être demandé au pétitionnaire une note expliquant son projet, que celui-ci justifie répond aux objectifs des réglementations applicables à chacune des destinations rendues possibles, et en s'alignant lorsque cela est nécessaire, sur la réglementation la plus stricte. A ce sujet, la conception avec un architecte est déterminante dès l'origine du projet. Restera alors à s'assurer que les services qui vont être amenés à être consultés sur ce type d'autorisation spécifique, et les services d'incendie et de secours, pourront instruire et émettre un avis clair sur des projets de ce type. Nous avons donc pensé, qu'une circulaire spécifique à l'instruction de ces permis dits réversibles, devrait pouvoir faciliter le traitement de ces dossiers.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Nous sommes sensibles au fait que la reconnaissance d'une telle autorisation ne doit pas compromettre l'évolution des politiques de la ville. Au-delà de la circulaire qu'Alexandre a présenté, un encadrement juridique spatial, temporel et formel doit être prévu. Nous proposons qu'il soit laissé à l'appréciation des communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme la possibilité d'introduire dans leur règlement des secteurs spécifiques dans lesquels ces constructions réversibles pourraient se développer, avec des règles adaptées, notamment en matière de stationnement dont on sait qu'elles peuvent être différentes entre les destinations bureaux et habitation. Il y aura sans doute des situations dans lesquelles les besoins de transformation de certains quartiers ou de villes entières, pour des raisons très diverses comme la démographie, le tourisme, l'emploi, les équipements publics, pourraient rendre difficile ou peu opportune cette réversibilité sans maîtrise temporelle. C'est pourquoi, il faut la limiter dans le temps, afin de ne pas être en contradiction avec les enjeux économiques et de durabilité, portés par la construction réversible avec « l'anti-fragilité » économique qu'elle permet. Ces périodes doivent être suffisamment longues et nous pensons que vingt ans est une période qui doit correspondre à la fois aux besoins des investisseurs et qui ne compromettra pas les besoins structurels d'évolution de la ville. Enfin, les évolutions de ces destinations qui bénéficieront pendant cette période disposeront d'une dispense d'autorisation ou de déclaration. Ces évolutions devront néanmoins, faire l'objet d'une information en mairie avant l'achèvement des travaux de réversion, nous proposons un formulaire standard dont le récépissé servira de justification de changement de destination notamment dans l'hypothèse d'une cession de commercialité au titre de la réglementation sur l'usage prévue à l'article L. 631-7 du CCH.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Ce dernier point m'offre une transition immédiate avec le dernier volet de cette proposition sur la construction réversible, puisqu'il faut éviter que ce dispositif comporte des désavantages, particulièrement en terme fiscal. Nous avons noté une difficulté en Ile-de-France, qui est la région principalement concernée comme nous l'avons vu par la vacance de bureaux, et région où il existe une taxe spécifique pour la création de bureaux ; dite « taxe sur la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage », autrement dit, la taxe que l'on connaît sous le nom de TCB-IDF. Quelle serait la pertinence du versement d'une telle taxe, conçue comme un outil en faveur de l'équilibre emploi et logement à l'endroit d'investisseurs qui seraient prêts à faire évoluer leurs immeubles vers plus d'habitations et qui ont accepté de prendre le temps de les concevoir ainsi. Afin de les récompenser lors d'une opération de réversion vers de l'habitat, nous pensons qu'ils doivent, à ce moment, bénéficier, sur simple justification du récépissé de changement de destination dont parlait Raphaël, d'un avoir qui correspondrait au prorata de la TCB-IDF versée initialement lors de la réalisation du projet, rapporté au nombre d'années de validité restant sur le permis réversible considéré. Cet avoir serait alors ensuite utilisable lors du paiement d'autres taxes revenant au même bénéficiaire. On peut rappeler à cet égard, pour mémoire, que la région est bénéficiaire de 50 % de la taxe annuelle sur les bureaux en Ile de France. Enfin, ce statut complet devra naturellement d'une mise en œuvre pratique. A cet égard, l'ingénierie notariale sera au premier plan pour la mise en place de l'organisation juridique de cet immeuble ou de cet ensemble immobilier qui devra pouvoir évoluer dans le temps en toute sécurité juridique.

Considérant que l'accélération des rythmes économiques avec les incertitudes qu'elle engendre de même que la prise de conscience collective des enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux sont autant de facteurs évolutifs à prendre en considération dans toute nouvelle opération de construction ;

Considérant que les expériences récentes de permis de construire multi-destinations, évolutives dans le temps, ont démontré leur intérêt pour les différentes parties prenantes ;

Vu l'article L. 111-1-5° du CCH,

Le 119e congrès des notaires de France propose :

La reconnaissance d'un statut juridique spécifique à la construction réversible :

- 1) Permettant dans les périmètres définis par les plans locaux d'urbanisme, le dépôt d'une demande de permis de construire à destinations principales « autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires » et le cas échéant « habitation », avec faculté d'évolution entre ces destinations pendant une durée de vingt ans à compter de l'obtention de l'autorisation dès lors que les surfaces destinées à l'habitation ne diminueraient pas ;
- 2) Accompagné d'une circulaire précisant les conditions d'instruction de ces permis de construire par les différents services locaux et étatiques compétents ;
- 3) Favorisant la transformation d'une partie des surfaces vers la destination habitation par le bénéfice

d'un avoir fiscal, correspondant au prorata de la taxe pour la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage en région d'Ile-de-France (TCB-IDF) versée, rapporté au nombre d'années de validité restant sur son permis réversible afin d'utiliser cet avoir lors du paiement d'autres taxes revenant au même bénéficiaire.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Je vous propose de vous donner la parole avant de lancer les votes.

INTERVENANT 1 : Grégoire OZANNE, Notaire - Cour d'Appel de Rouen

Merci pour votre proposition, elle invite à la réflexion et suscite beaucoup de questions, je vais essayer d'en viser certaines. La première, c'est la réversibilité que vous visez, est ce qu'au moment du dépôt du permis, vous envisagez une programmation ? Je pense que oui par déduction. La deuxième et vous y répondrez certainement, quand vous visez les écritures des PLU avec des zones dédiées, ne faudrait-il pas envisager les restrictions des PLU dans certaines destinations et qui sont peut-être aujourd'hui autorisées ou qui ne le sont pas, le deviennent ou ne le soient plus. Peut-être que votre permis prévoit diverses destinations et que certaines d'entre elles ne seront pas possibles demain. D'autres questions ont été évoquées, notamment les études d'impact. Si on change la programmation, est ce qu'on ne va pas être obligé de faire une étude complémentaire ? Je pense en autres aux études sols. Lorsqu'on travaille sur d'anciennes friches, selon la nature et la destination des bâtiments, la norme n'est pas la même, ça a été évoqué tout à l'heure, les réglementations sur l'accessibilité, les normes incendie et secours. Tout ceci relève pas mal de questions. Enfin, l'ingénierie notariale ; vous évoquez notamment la bonne écriture des règlements de copropriété, effectivement ce serait très bien qu'on puisse remettre la main sur les écritures de ces règlements. Merci.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci pour ces questions nombreuses, qui sont tout à fait fondamentales pour éclairer la proposition que nous en avons faite, vous l'avez noté, il y aura bien une programmation au moment du dépôt du permis de construire. Il y aura aussi la possibilité d'évolution qui sera instruite. C'est tout l'enjeu de la proposition. Et c'est la raison pour laquelle je réponds tout de suite à votre troisième question ; Il n'y aura pas besoin de faire de nouvelles études puisque toutes les études auront été faites à date en tenant compte de l'évolution possible, et les évolutions réglementaires qui pourraient avoir lieu postérieurement à l'obtention de l'autorisation ne seront pas opposables au projet de réversion. Les PLU non plus ne seront pas opposables au projet de réversion puisque justement, ce que nous proposons, c'est que les PLU prévoient des secteurs dans lesquels on permet cette réversibilité, qu'elle soit figée. Si demain, le PLU effectivement, peut décider que les destinations commerciales doivent être privilégiées dans tel ou tel secteur, et bien, là où la construction réversible aura été autorisée, la réversion vers le logement ou une fois qu'il y aura une première réversion vers le logement, une nouvelle réversion vers du bureau, ne pourra pas être empêchée par les nouvelles règles des PLU pendant cette durée de 20 ans. Le but, est de responsabiliser aussi les acteurs publics parce que ce sont eux qui sont clés dans le dispositif, qui connaissent leur territoire et qu'ils puissent identifier des secteurs propices au développement de ces constructions réversibles.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Pour reprendre sur la programmation originale, Il y aura à prévoir, et ça me fait repenser à une phrase d'Anne DEMAINS, qui disait : si on ne prévoit rien, on ne prévoit pas de destination, on prévoit tout libre, tout possible. Et si on ne sait pas pourquoi on construit, ça ne sert à rien de construire. Et cette phrase résume tout. C'est pour ça qu'on est sur un permis réversible et pas un permis sans destination ou un permis complètement libre, donc il y aura bien sûr cette phase de programmation. Enfin sur l'ingénierie notariale, il a déjà été plus ou moins fait dans le rapport que vous avez reçu puisqu'il y a un certain nombre de pages qui y sont dédiées à propos de l'étude juridique, de l'évolution du statut du bâtiment lorsqu'une opération de réversion sera faite entre volumétrie, entre copropriétés. Les règles du jeu sont posées. Comme vous le disiez, il faut qu'on s'approprie cette règle du jeu.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Je propose de passer au vote de cette 3^{ème} proposition qui je rappelle le titre est : « Instituer une autorisation d'urbanisme favorisant la réversibilité du bâti en faveur du logement ».

Résultat du vote :

Pour la proposition : **99%** des votants

Contre la proposition : **1%** des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci parce que ça montre que vous avez parfaitement compris que nous, juristes, nous devons nous joindre aux architectes, aux urbanistes, aux économistes sur ce sujet majeur pour l'avenir, pour nos enfants. Nous sommes fiers que notre profession puisse ouvrir la voie. Et maintenant je n'aurai plus qu'une seule phrase sur cette proposition. Il ne nous reste plus qu'à patienter.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Sans plus tarder, je vous propose de passer à notre dernière proposition favoriser la mise en concordance des cahiers des charges de lotissement avec la réglementation d'urbanisme en faveur du logement.

4^{ÈME} PROPOSITION : FAVORISER LA MISE EN CONCORDANCE DES CAHIERS DES CHARGES DE LOTISSEMENT AVEC LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME EN FAVEUR DU LOGEMENT

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Les 20 millions de maisons individuelles en France sont à 63% occupées par des ménages de 2 personnes ou moins, ménages qui se posent parfois des questions simples et légitimes sur l'évolution de leur habitat : ils veulent densifier, parfois diviser et valoriser leur terrain, mais surtout adapter leur logement, certains pour leurs vieux jours.

Pour faciliter ces évolutions nous vous proposons de clore nos travaux par une proposition sur un sujet que vous connaissez : les cahiers des charges des lotissements, sujet sur lesquels nos confrères des 103^e et 114^e congrès ont déjà apporté des contributions majeures. Vous savez que ces clauses de ces cahiers des charges organisent un vivre ensemble choisi par les propriétaires des lots et à cet égard elles ont une utilité incontestable. Cependant, nous sommes confrontés en pratique à deux difficultés :

- La première, c'est que certaines clauses de ces cahiers des charges posent des interdictions générales qui empêchent toute évolution du lotissement, le plus souvent au détriment des colotis qui ont besoin de transformer et de pérenniser leur logement, je renvoie aux travaux de la 3^e commission de notre congrès.
- Et puis, en second lieu et dans le prolongement de cette première difficulté, la modification de ces mêmes clauses est souvent bloquée ou illusoire, du fait de la méconnaissance du périmètre du lotissement voire parce qu'aucune association syndicale n'existe ou ne fonctionne.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Les blocages véhiculés par ces clauses sont en contradiction avec les PLH ou les règles des PLU. Au fil des réformes législatives successives, ces stipulations ont été rendues inopposables aux autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme. Malgré tout, et comme vous le savez tous, au visa de l'article L.442-9 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, la Cour de cassation considère de manière constante, qu'un « cahier des charges, quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues ». Vous le savez, les autorisations d'urbanisme étant délivrées sous réserve du droit des tiers, elles pourront être réglementairement délivrées, mais dans la pratique seront possiblement contrariées par une ou plusieurs stipulations d'un cahier des charges. Or, comme nécessité fait loi, elles seront malgré tout parfois mises en œuvre, ces autorisations d'urbanisme, malgré les risques encourus. Cette situation n'est plus tenable à l'heure où il faut apporter de la sécurité juridique aux propriétaires tout en favorisant l'application d'objectifs nationaux et locaux en matière de développement de l'offre de logements.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Là encore, et je vous l'avais dit, c'est notre fil rouge, il nous semble qu'un dispositif existant mérite d'être redécouvert.

Il s'agit de la procédure de mise en concordance prévu à l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme qui permet à un maire, après enquête publique, de supprimer toute discordance d'un cahier des charges avec les dispositions de son plan local d'urbanisme, notamment en termes de densité des constructions. Nous constatons pourtant que cette procédure, laissée aujourd'hui à la seule initiative des pouvoirs publics, est très peu utilisée, par méconnaissance, ou parfois par réticence au regard de la multiplicité des intérêts en présence, pouvant induire une absence d'initiative publique. Nous souhaiterions pourtant en favoriser l'utilisation, et pour cela, nous vous proposons de l'ouvrir aux initiatives privées qui portent des projets de développement de l'offre de logements, tout en respectant bien entendu les droits constitutionnellement garantis des propriétaires. La procédure de mise en concordance pourrait ainsi être réalisée à l'initiative d'un porteur de projet, à condition que les propriétaires au sein du lotissement ne s'y opposent pas, selon les mêmes règles de majorités que celles que le législateur a d'ores et déjà instituées à l'article L. 442-10 s'agissant des procédures de modifications de certaines règles des cahiers des charges.

Comme pour notre première proposition, nous sommes convaincus que le dialogue et l'explication des avantages et des risques seront de nature à emporter l'adhésion des colotis. C'est pourquoi il sera confié au commissaire enquêteur le soin d'organiser, concomitamment à l'affichage relatif au lancement de la procédure, une réunion publique sur le projet. Les colotis disposeront ensuite d'une faculté de s'opposer au projet de mise en concordance jusqu'au terme de l'enquête publique dont le délai est généralement de quinze jours. A défaut d'opposition, la procédure de mise en concordance devra alors être finalisée par le maire, sans qu'il soit besoin de solliciter une délibération de son conseil municipal. En cas d'opposition, elle sera abandonnée, sauf à ce que le maire décide de se réapproprier cette initiative et de poursuivre alors la procédure actuelle en sollicitant une délibération de son conseil municipal. Par cette modification du droit d'initiative, nous espérons démocratiser le recours à la procédure de mise en concordance, en faveur des logements et de leurs évolutions passées, parfois réalisées en contradiction avec les règles des cahiers des charges, et aussi et surtout pour les évolutions à venir.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Enfin, nous avons une responsabilité dans cette pratique des cahiers des charges. Responsabilité dans le passé, car nous aurions pu contribuer à mieux rédiger certaines clauses de ces cahiers, dont on constate aujourd'hui l'extrême rigidité. Responsabilité pour l'avenir, nous devons désormais conseiller et accompagner les régularisations, mais aussi établir dans les nouveaux lotissements des règles durables, et clairement opposables et acceptables. Or trop souvent les cahiers des charges ne sont pas publiés en tant que tels au fichier immobilier, alors qu'ils constituent bien des servitudes. Nous vous proposons, à l'instar de nos missions s'agissant des documents d'organisation juridique des copropriétés, d'indiquer expressément et clairement dans le décret de 1955, une obligation de publicité des cahiers des charges, indépendamment des autres documents du lotissement. Notre profession pourra alors pleinement apporter de la sécurité juridique nécessaire lors de la création ou lors de l'évolution des lotissements, et ce par nos missions de conseil, d'authentification, et de conservation.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Considérant que le tissu pavillonnaire est une source de production de logements, dans le cadre d'une densification douce compatible avec les objectifs écologiques et de lutte contre l'artificialisation des sols ;

Considérant qu'il est d'intérêt général de favoriser l'évolution des cahiers des charges de lotissement lorsqu'ils présentent des discordances manifestes avec les objectifs de développement de l'offre de logement résultant des documents d'urbanisme, mais aussi avec les projets passés ou à venir des colotis.

Considérant que les autorités locales compétentes ne devraient pas pouvoir s'opposer à ces mises en concordances dès lors qu'elles ne reçoivent pas d'opposition significative des colotis .

Et considérant que les enjeux de mutabilité des logements et de sécurité juridique des propriétaires impliquent d'organiser un régime de publicité foncière à part entière des cahiers des charges,

Le 119e congrès des notaires de France propose :

/ D'ajouter un second alinéa à l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme rédigé comme suit :

« L'autorité compétente peut également être saisie d'une demande de mise en concordance par un coloti ou son ayant cause, à l'occasion du dépôt d'un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme à destination d'habitation. L'autorité compétente doit alors ouvrir l'enquête publique visée à l'alinéa précédent. Si après la première réunion publique et au plus tard avant la clôture de l'enquête publique, il n'est pas formé d'opposition auprès du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par la moitié des propriétaires détenant ensemble un tiers au moins de la

superficie du lotissement ou un tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie, l'autorité compétente procède par arrêté à la mise en concordance. En cas d'opposition selon cette même règle de majorité, elle peut néanmoins poursuivre la mise en concordance, après délibération du conseil municipal. Les modalités d'opposition sont définies par décret »

III/ De modifier l'article 35 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, comme suit :

« Sont publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles et produisent, vis-à-vis des parties et des tiers, les effets prévus par les dispositions spéciales qui les régissent :
[...] « 6° Les règlements de copropriété des immeubles ou ensembles immobiliers ; **les cahiers des charges de lotissement** ; »

La parole est à la salle après lecture de cette proposition.

Pas de questions.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Je propose de passer au vote de cette quatrième proposition dont je rappelle le titre : « Favoriser la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements avec la réglementation d'urbanisme en faveur du logement ».

Résultat du vote :

Pour la proposition : **97%** des votants

Contre la proposition : **3%** des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Nous sommes heureux parce que nous sommes parvenus à vous convaincre sur un sujet que vous connaissez tous, qui est un peu un serpent de mer du notariat. C'est un sujet sur lequel on sait qu'il est toujours difficile de trouver un juste équilibre dont on parlait tout à l'heure entre les intérêts privés et l'intérêt général.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci à vous tous.

ALEXANDRE LEROUX, PRÉSIDENT DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci pour l'adoption des quatre propositions, c'est une fierté pour nous ! Merci à tous.

COMMISSION 2

FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT

Vendredi 29 septembre 2023 de 09h00 à 11h30



Xavier LIEVRE
PRÉSIDENT DE LA 2^{ème} COMMISSION, NOTAIRE À PARIS

Yann JUDEAU
RAPPORTEUR DE LA 2^{ème} COMMISSION, NOTAIRE À PLOUVORN

Paul BERNARD
RAPPORTEUR DE LA 2^{ème} COMMISSION, NOTAIRE AU MANS

INTRODUCTION

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Chères toutes, Chers tous, Mes chers confrères,
Madame la présidente du Conseil Supérieur du Notariat, chère Sophie,
Mesdames et messieurs les Professeurs,
Mesdames et messieurs les présidents et personnalités du monde juridique et du logement,

Yann JUDEAU, notaire à Plouvorn, Paul BERNARD, notaire au Mans, et moi-même sommes très heureux de vous accueillir ce matin pour les travaux de la 2^{ème} commission du 119e congrès des notaires de France, intitulé : Favoriser l'accès au logement.

Je n'insisterai pas sur l'actualité du logement et les nombreux travaux et réflexions en cours sur cette problématique, notre président Yves DELECRAZ et notre rapporteur général Éric CEVAER en ayant suffisamment présenté.

Vous savez qu'un projet de loi sur le logement à la suite des travaux du Conseil National de la Refondation sur le Logement, a été annoncé par l'Élysée le 7 septembre, jour de notre conférence de presse annonçant les propositions, et que la loi de finances pour 2024, en principe, aura un volet logement relativement limité à ce jour quand on entend les annonces de mercredi, qui concerne principalement le PTZ, ma prime rénov' et une revalorisation des APL. Pour l'instant c'est assez limité. Le ministre nous a rassuré en nous disant qu'au cours de l'année 2024 et pour 2025, il devrait y avoir des annonces fiscales plus significatives.

Nous avons travaillé avec Yann et Paul, sur l'ensemble de ce que l'on appelle le parcours résidentiel : de l'accès à un logement locatif (social, intermédiaire, libre) jusqu'à l'accès en pleine propriété, en passant par tous ces modes d'accession réservés aux locataires, les modes d'accession progressive, les modes d'accession aidée, les modes d'accession innovante qui ont souvent pour objet de partager le poids de l'accession à la propriété, soit de manière horizontale en coacquisition indivise ou sociétaire, soit de manière verticale avec des solutions démembrées, dont l'inévitable bail réel solidaire.

Nous avons constaté que les solutions pour accéder à un logement, tant locatif qu'en propriété, sont déjà très nombreuses. Nous avons entendu les personnalités dire qu'il fallait conserver cette grande variété d'outils, qui répond à une variété importante de territoires, de marchés, et de situations individuelles, qu'il ne fallait pas les opposer. Nous avons cherché à identifier les blocages, identifier les contraintes pour essayer de les déverrouiller et pour fluidifier cette chaîne du parcours résidentiel. Nous avons travaillé sur ce que l'on appelle le « déjà-là » juridique, en miroir avec le déjà-là immobilier évoqué hier par Raphaël et Alexandre lors de cette brillante première commission. Et nous avons gardé en tête l'objectif de faire des propositions en accord avec la raison d'être du Notariat, sujet sur lequel j'ai beaucoup travaillé lorsque j'étais au CSN. Cette magnifique raison d'être mérite d'être rappelée pour nos travaux. Nous pouvons retenir trois phrases :

Sous le sceau de l'État

*Exprimer l'équilibre des volontés (celle des parties prenantes du logement) dans le cadre fixé par la loi
Et agir ainsi pour la paix au cœur de la société.*

Vous verrez qu'il y a une grande cohérence entre cette raison d'être, ce qui se passe dans nos études et ce qu'un congrès propose. Nous avons aussi suivi comme fil rouge, le sous-titre de notre congrès : « Le devoir de faire mieux, le droit pour faire autrement. »

Vous avez pris connaissance de nos propositions dans le livret et sur la plateforme, et nous espérons vous montrer que celles sur le bailleur privé permettent de faire mieux, nous avons 4 propositions sur le bailleur privé, et qu'il est possible de faire autrement pour maintenir les décotes dans les modes d'accession aidée. Ce parcours résidentiel oppose souvent location et propriété, location-liberté, propriété-sécurité. Vaste débat, il faut bien sûr éviter de le caricaturer.

On sait que les études les plus récentes, confirment toujours que les Français restent attachés à la propriété qui reste un puissant moteur d'objectif familial et patrimonial. Mais la propriété peut aussi devenir un piège, notamment lorsqu'il s'agit de rénover, comme vont vous expliquer :

- Frédéric DABI, directeur général de l'IFOP
- Henry BUZY-CAZAUX, président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers qui ont eu la gentillesse de partager avec nous leurs expériences, regardons.

Vidéo sur le rapport particulier que les français entretiennent avec la propriété

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Dans le prolongement de ces analyses et observations, et pour choisir les propositions présentées ce matin, nous avons également été attentifs aux principaux thèmes mis en avant par le Conseil National de la Refondation (CNR) dédié au Logement : le 5 juin dernier, Madame la Première Ministre Elisabeth BORNE, a rendu publiques les premières conclusions de ce CNR, en précisant qu'il s'agissait de « la première étape de notre stratégie en matière de logement. » Les conclusions de ce CRN nous ont fait ressortir deux axes :

- Le premier axe : Favoriser l'accession à la propriété où il est question de mettre en avant le bail réel solidaire qui pose en fait, à notre avis, de manière un peu plus large, la question des modes d'accession aidée qui sont l'objet de notre cinquième proposition.
- Et puis, un axe évidemment essentiel dont on parle beaucoup, c'est favoriser l'accession à la location, avec un travail sur la remise à plat de la fiscalité des locations pour favoriser des locations de longue durée. Cet axe mis en avant par le CNR Logement pose de manière plus large la question du statut du bailleur privé qui est l'objet de nos quatre premières propositions.

La matinée se déroulera donc en trois temps :

- Un premier temps destiné à essayer de rendre concret ce statut du bailleur privé dont tout le monde parle. Nous avons fait le pari avec Yann et Paul, de rendre concret ce statut, avec des propositions réalistes, cohérentes, globales. Il y en aura quatre : une sur le statut fiscal du bailleur privé qui est un gros morceau, parce que dès qu'on touche à la fiscalité, il y a des ajustements assez fins qu'il faut faire, nous avons, je

pense, réussi à ajuster tout ça. Une proposition conduisant à corriger une inégalité de traitement entre le neuf et l'ancien au titre de la prise en charge fiscale de la performance énergétique, une proposition très dans le moment ; le ministre a parlé de rénovation énergétique, je pense qu'il faut corriger cette inégalité de traitement qu'on vous expliquera. Une troisième proposition destinée à mettre en avant une offre locative privée, sociale et solidaire. Il n'y a pas que les bailleurs institutionnels qui doivent offrir sur le marché des logements sociaux ou intermédiaires. Et enfin une quatrième proposition sur le statut civil du bail pour fluidifier ce fameux parcours résidentiel.

- Le deuxième temps de notre matinée sera celui d'une étape importante du parcours résidentiel, celui qui permet de passer de la location à la propriété. C'est l'accession sociale, intermédiaire ou aidée, peu importe son nom. On voit que ce système pose un problème de décote et du sort de cette décote qu'il faut à mon avis essayer de pérenniser ; c'est ce que l'on a essayé d'imaginer pour faire autrement, selon le sous-titre de notre congrès.
- Dans un troisième temps, c'est une proposition commune des trois commissions autour de la rénovation des copropriétés, qui est donc un sujet effectivement assez complexe et technique. On a plusieurs propositions à faire, c'était inévitable.

Je passe la parole à Yann sur la première proposition du statut du bailleur privé.

1ÈRE PROPOSITION : CRÉER UN STATUT FISCAL DU BAILLEUR PRIVÉ ; GLOBAL, COHÉRENT ET ATTRACTIF

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2ÈME COMMISSION

Merci Xavier. Gros sujet que ce statut fiscal du bailleur privé.

Sur ce sujet, quelle était notre ambition ? Travailler sur ce statut pour que l'investissement locatif soit raisonnablement attractif en comparaison avec d'autres investissements et placements, et favorise la mise sur le marché de logements nus de qualité pour des longues durées. C'est donc un objectif que nous partageons avec le ministre du Logement que nous avons entendu hier.

Nous avons eu une approche globale et recherché de la cohérence : ce qui nous a incités à faire des propositions sur les aspects fiscaux, civils et solidaires. Nous avons parfaitement conscience que la hausse des taux, l'inflation des coûts de construction, les difficultés à obtenir des droits de construire et la fin des aides à la construction neuve (Dispositifs Pinel ou autres) provoquent une grave crise de l'offre dans le neuf, à laquelle s'ajoute une crise de l'offre dans l'ancien du fait des normes de performance énergétique. Sans parler de la crise de la demande qui a du mal à être financée par les banques pour des tas de raisons sur lesquelles nous ne reviendrons pas.

Pas une semaine depuis la rentrée sans que la presse fasse sa « une » sur ces thèmes. L'évidence d'un soutien conjoncturel s'impose face l'ampleur de cette double crise de l'offre et de la demande, qui met en tension très forte le marché de la location. Mais un tel soutien conjoncturel n'est pas l'objet principal des propositions du Congrès des notaires. **Notre objectif a été de prendre de la hauteur pour recréer un nouvel équilibre, celui visé dans la raison d'être du notariat, entre intérêts des bailleurs et intérêts des locataires.**

C'est le message du CNR Logement, que nous avons été très heureux de découvrir en juin, car nous avons l'impression de lire la feuille de route que nous nous étions donnés en début de préparation, ce qui montre une intéressante convergence des réflexions sur les réformes à faire. Notre système de fiscalité des revenus locatifs est complexe, assis sur une distinction entre les activités civiles et commerciales qui lie la fiscalité au statut meublé ou non du bien, de manière peu opportune. L'objectif est de redonner un cadre fiscal plus simple et plus juste, de sorte qu'il soit plus lisible pour le propriétaire et qu'il permette de favoriser le développement d'une offre locative de qualité. Pour tenir compte des investissements déjà consentis, la réforme doit être travaillée avec l'ensemble des parties prenantes.

Pour répondre à cette problématique complexe, nous avons refusé de suivre une tendance lancée depuis longtemps par les représentants des bailleurs privés et les promoteurs, celle de la création d'un amortissement, ce qui reviendrait à généraliser sur l'ensemble du parc locatif un nouveau système Pinel, ce qui serait inconcevable pour la santé de nos finances publiques. La vraie réponse nous paraît être plus subtile, plus équilibrée sans pour autant provoquer le grand soir fiscal. Nous avons juste des ajustements à faire à l'existant. Nous utilisons la deuxième voie

que nous partageons avec Monsieur le ministre.

Je rappelle l'enjeu : Le parc français de logements est composé de 37,6 millions de logements, dont 30,8 millions de résidences principales, le parc locatif est constitué d'un peu moins de 13 millions de logements dont 7,6 millions relèvent du secteur libre.

Avant de présenter notre proposition, dont le texte figure dans les livrets en votre possession, et de vous l'expliquer en détail, nous avons souhaité faire intervenir un éminent spécialiste de la question, que le notariat connaît bien ; Maître Philippe PELLETIER.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Philippe PELLETIER, je vous invite à nous rejoindre sur scène. Il semble important de rappeler que vous êtes avocat honoraire, que vous avez présidé l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI), que vous avez également présidé l'Agence nationale de l'habitat (Anah) de 1998 à 2008, que vous êtes président du Plan bâtiment Grenelle, devenu Plan Bâtiment Durable, et que vous êtes président du Directoire de la fédération Habitat et Humanisme.

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Philippe PELLETIER bonjour, merci de votre présence, quel est votre regard sur cette question du statut du bailleur privé ?

PHILIPPE PELLETIER, PRÉSIDENT DU PLAN BÂTIMENT DURABLE ET PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE DE LA FÉDÉRATION HABITAT ET HUMANISME

Je veux vous remercier de vous saisir à bras le corps de ce sujet et de le faire avec l'autorité qu'on connaît que représente le notariat, vous ne portez pas des intérêts catégoriels, vous portez l'intérêt général à partir de votre expérience. Comme on l'a entendu hier de la part du ministre délégué au Logement, il y a des chances que les bases que vous êtes en train de poser servent à construire le statut.

Une première observation; on est à un moment où le parc locatif privé connaît trois secousses qui ne sont pas faibles :

- La première secousse est commune à tout le parc locatif, la crise économique, les menaces sur le pouvoir d'achat ont figé les situations locatives, et là où il y avait de la rotation, elle a largement diminué.
- Le deuxième élément, c'est la disparition en fin d'année de l'incitation PINEL, ça fait 38 ans, depuis le QUILES en 85, le MEHAIGNERIE en 86 et je n'énumère pas la suite, qu'une incitation à l'investissement dans le locatif neuf existe. Vous avez raison de penser qu'il est temps de passer d'un système année après année, qui papillonne sur un sujet, sans le traiter profondément à un statut pérenne.
- La troisième secousse, celle évoquée hier par le ministre, est la menace pour des bailleurs qui ont des logements énergivores, de ne plus pouvoir les laisser en location selon un schéma progressif mais assez rythmé d'exclusion des logements les plus énergivores de ce parc.

On s'interroge sur la capacité de notre pays à avoir un parc locatif vivant, parce que je n'oublie pas que la vitalité économique d'un pays peut se mesurer à l'aune de la force de son parc locatif. Voyez plutôt la situation en Europe; les pays où il y a le plus de locataires, ce sont la Suisse et l'Allemagne. Les pays où il y a le plus de propriétaires, ce sont l'Albanie et la Roumanie. Il y a là une image qu'il n'y a pas besoin de commenter qui montre que nous aurions intérêt à avoir un parc locatif vivace.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Face à ces secousses pour situer la France, peut être entre la Suisse et l'Albanie. Qu'est-ce que vous pourriez répondre à ces propositions et quelles sont vos suggestions ? Vous avez une expérience vaste.

PHILIPPE PELLETIER, PRÉSIDENT DU PLAN BÂTIMENT DURABLE ET PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE DE LA FÉDÉRATION HABITAT ET HUMANISME

Deux observations, l'une sur le parc locatif en général, c'est à dire le statut que vous proposez et l'autre sur le parc locatif solidaire qui fait l'objet d'une de vos propositions. Sur le parc locatif privé en général, j'approuve le passage de ces situations législatives éphémères à un statut pérenne, je crois que c'est nécessaire.

J'approuve votre idée d'abandonner ce distinguo fragile entre nu et meublé.

J'approuve le système optionnel que vous offrez.

Je donne mon approbation au fait que vous avez intelligemment couplé une incitation pour le bailleur en lui donnant un statut économique stable et une incitation en direction du locataire. Parce qu'on ne peut pas traiter l'un sans traiter l'autre, et donc à l'égard du locataire, peut-être auriez-vous pu aller plus loin, mais vous avez déjà proposé de généraliser et simplifier le droit de préemption du locataire. On a un système abscons aujourd'hui qui m'a occupé 20 ans quand j'étais avocat. C'est une très bonne initiative que de simplifier cette règle. Si on va à l'essentiel, vous êtes en train de répondre à deux choses qui sont majeures et qui se traduisent par un mot qui est la « considération ». Vous êtes en train de mettre de la considération à l'égard des bailleurs en en faisant des entrepreneurs. Vous êtes en train de mettre de la considération à l'égard des locataires en faisant en sorte qu'ils ne choisissent pas ce statut simplement par défaut, faute de pouvoir accéder à la propriété. Les bases que vous posez là et qui vont être discutées méritent sérieusement d'être travaillées.

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Nous voyons que vous êtes très sensible à l'équilibre des intérêts, ce qui rejoint notre démarche. Comment développer une offre solidaire et sociale dans le parc privé et que pensez-vous du dispositif de réduction d'impôt, dit « Loc'Avantages » ?

PHILIPPE PELLETIER, PRÉSIDENT DU PLAN BÂTIMENT DURABLE ET PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE DE LA FÉDÉRATION HABITAT ET HUMANISME

L'offre solidaire est à partir du parc privé, il est tout à fait certain que, compte tenu des inégalités sociales observées, des situations de précarité, de fragilité, le parc social seul ne peut y faire face. Il faut que le parc privé soit encouragé à accueillir ces situations de gens à très faibles revenus ou qui ont eu un parcours de vie compliqué. Et permettez-moi de faire référence à mon expérience chez Habitat et Humanisme pour dire que cette voie est à privilégier et accroître. Nous avons aujourd'hui près de 6000 logements solidaires qui nous sont donnés à bail par des propriétaires et l'intérêt du propriétaire et celui du locataire sont éclatants. L'intérêt du locataire : il a un logement et dans ce logement, il est accompagné par nos 6000 bénévoles qui, en somme, ne se contentent pas de vérifier qu'il a un logement mais font en sorte qu'il ait un comportement de bon locataire dans le logement et que sa réinsertion sociale à partir de ce logement puisse s'opérer. Et du côté du bailleur : il trouve dans cet accompagnement que nous réalisons, il trouve là une réassurance précieuse, souvent des propriétaires ont été échaudés par une mauvaise expérience locative. Il y a un bénévole qui accompagne le locataire, qui vérifie que le loyer est bien payé, qu'il n'y a pas de dégradations, pas de querelle de voisinage, tout ça apporte du confort au bailleur. Il faut donc inciter les bailleurs, et vous faites une proposition de rehausser les avantages que j'approuve grandement. Ce matin, Patrice VERGRIETE me disait son regret de n'avoir pas pu, dans l'échange qui s'est opéré, aborder le thème du locatif solidaire, et il m'a dit « Tu peux sans difficulté dire mon engagement à travailler sans délai ». Et là, il n'a pas parlé d'étape, « sans délai ». Cela veut dire que votre proposition est dans un terreau favorable, l'avis du ministre est important, il y a d'autres grandes maisons d'économie et de finances qui disent leur mot, c'est une base précieuse pour avancer, donc nous avons besoin de cette solidarité renforcée dans notre pays.

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci Philippe PELLETIER. Vos propos confortent notre démarche. Nous sommes maintenant au cœur du sujet. Vous le savez, vous l'avez vu, l'ensemble de ces propositions est dense, parce que le sujet est complexe et implique de nombreux recalages. Simplifier quelque chose de complexe est complexe : il ne faut pas le regretter, mais au contraire l'assumer pour faire la pédagogie de cette complexité. Nous avons décidé d'inverser la présentation habituelle dans un Congrès des notaires : nous allons d'abord lire la proposition pour reprendre ensuite chaque élément en détail, pour les expliquer et les commenter. Voici la proposition :

Le 119e 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) ;

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 personnelle du contribuable, dont les revenus resteront taxables dans la catégorie des revenus fonciers, car la taxation des plus-values 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 ;

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Voilà pour un statut cohérent et global. Avant d'entrer dans le détail de cette proposition, qui sera présentée en un seul vote, car tout se tient de manière globale et cohérente, nous avons considéré que cette mise en cohérence devait être visible, ou plutôt visuellement évidente. Nous avons donc fait appel à Fanny DIDOU, facilitatrice graphique. Fanny, merci de nous rejoindre.

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Bonjour Fanny, je vais donc présenter et expliquer la situation fiscale actuelle puis celle résultant de notre proposition, et nous allons découvrir tous ensemble si nous avons réussi à simplifier les règles existantes. Fanny, vous l'aurez compris, qu'une partie du vote va dépendre de votre talent de dessinatrice alors je compte sur vous. Comme Xavier l'a dit, nous avons souhaité partir de l'existant. Quand on regarde l'existant, toutes les solutions sont en place mais elles manquent de cohérence entre elles.

Chaque contribuable peut avoir des intérêts divers en voulant favoriser soit la taxation de ses revenus (régime des BIC) soit la taxation de ses plus-values futures (régime des revenus fonciers). Avant de parler d'attractivité fiscale en faveur de l'investissement locatif, nous constatons que les incohérences de la fiscalité locative actuelle entraînent un certain nombre de dérives voire de comportements abusifs. **La location nue est pénalisée contrairement à la location meublée. Ce qui incite les bailleurs à développer des locations meublées souvent saisonnières au détriment d'une offre locative de longue durée en nu. Il nous semble que pour fixer le statut fiscal du bailleur, il faille raisonner plus globalement et non en fonction du type de location (meublée/nue) ni en fonction de la nature du bien loué (neuf ou ancien avec travaux).**

L'idée d'option pour le régime de la fiscalité de l'entrepreneur n'est pas nouvelle : Depuis longtemps, les sociétés civiles peuvent opter pour l'impôt sur les sociétés. Et plus récemment, depuis le 1^{er} janvier 2022, l'entrepreneur individuel peut également opter pour l'impôt sur les sociétés. Lorsque l'activité locative en nue est exercée en société civile, là les associés ont le choix du régime fiscal : soit ils sont soumis au régime des sociétés de personnes (impôt sur le revenu), soit ils optent pour l'impôt sur les sociétés. Si par contre l'activité locative de la société est en meublé, la société civile immobilière sera d'office à l'impôt sur les sociétés. Or un tel choix n'existe pas lorsque l'activité locative est exercée en direct. Le régime fiscal applicable dépend uniquement de l'existence ou non de mobilier dans le logement.

Pour rappeler rapidement les régimes existants :

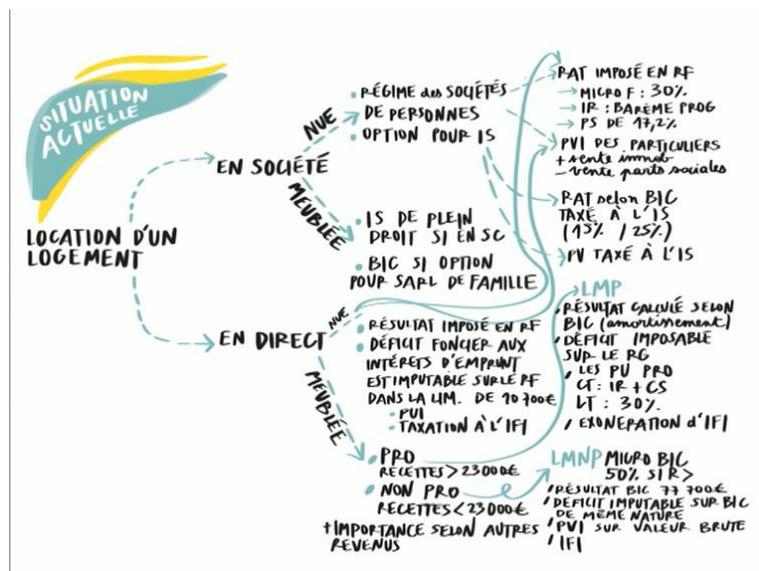
La location nue relève du régime des revenus fonciers. Les dépenses déductibles sont limitées et il n'est pas possible d'amortir ni le prix d'acquisition ni les travaux réalisés. Le bailleur nu a la possibilité de calculer forfaitairement ses charges (30%) s'il ne dépasse pas 15.000 euros de revenus (micro-foncier).

La location meublée relève au contraire des BIC. A ce titre, le bailleur peut amortir l'immeuble loué ainsi que les travaux s'y rapportant sans que cet amortissement puisse créer un déficit.

Ce bailleur privé peut préférer relever du régime « micro BIC » si les loyers perçus ne dépassent pas 77.700 euros par an. L'abattement sera de 50%. Dès lors que le loueur en meublé n'a pas le statut de professionnel, les plus-values de cession du LMNP sont soumises aux plus-values immobilières des particuliers, sans qu'il ne soit tenu compte des amortissements qu'il a pratiqués.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Voilà pour la situation actuelle : Fanny, est-ce qu'on peut voir où vous en êtes ? Ça prend forme. On voit bien que c'est complexe :



Yann, pour changer cette complexité, nous proposons donc une option :

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Nous proposons : l'option qui vous a été présentée. Le loueur en nu peut opter pour les RF ou les BIC. Le loueur en meublé peut également opter pour les RF ou les BIC. Le caractère meublé d'un logement n'a plus d'impact sur le régime fiscal des SCI, qui conservent également leur option (IS ou IR).

On ne fait que neutraliser l'impact fiscal du caractère simplement meublé d'un logement. Nous répondons ainsi à ce que le CNR Logement met en avant. Si la location s'accompagne de services accessoires, elle est hors du champ de cette option car il s'agira d'une activité par nature commerciale. La fiscalité ne doit plus dépendre automatiquement du caractère meublé ou nu du logement. Le choix par le bailleur du caractère meublé ou nu, s'il peut bien sûr être fait en tenant compte de l'impact fiscal, doit l'être avant tout pour des considérations civiles ou commerciales ou en fonction d'un besoin familial. L'option pour les revenus fonciers ou pour les BIC pourrait être exercée : bien par bien si elle émane d'une personne physique ou pour l'ensemble de ses actifs si elle émane d'une société civile, dans l'année d'acquisition du bien ou dans l'année de constitution de la société. L'option serait révocable (à l'instar de l'option IS) dans les 5 ans de son exercice.

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Yann, je te propose un petit temps de digestion fiscale, le temps que la salle assimile, ainsi que Fanny cette option qui est simple. Option revenus fonciers ou BIC, pour les revenus, qu'on soit dans le nu ou dans le meublé. Avec des conséquences importantes qui méritent d'être précisées, par exemple, la première : une mise en cohérence de la taxation des plus-values. Est-ce que tu peux nous expliquer ce point précis ?

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

La première conséquence de notre option, est une conséquence sur le régime de la taxation de la plus-value de cession. Revenus fonciers, régime des plus-values immobilières des particuliers. Plus-value qui va être calculée à partir d'un prix d'acquisition corrigé. Sur cette plus-value, on appliquera un abattement pour durer des tensions pour calculer tant l'impôt que les prélèvements sociaux. Si par compte options pour les BIC, on relèvera d'un régime des plus-values professionnelles qui va être calculé à partir d'une valeur nette comptable qui tient compte des amortissements que vous avez pratiqués. L'option impôt obligera le contribuable à se positionner, à assumer soit sa stratégie de revenus option BIC, soit sa stratégie de plus-values revenus fonciers comme en matière de sociétés civiles. Pour que ce choix soit acceptable, il ne faut pas que la taxation des plus-values professionnelles du bailleur BIC, soit confiscatoire. Or, actuellement, la plus-value à court terme ; plus-value pour un bien qui est au bilan depuis moins de deux ans, plus-values qui correspondent aux amortissements qui ont été pratiqués, est actuellement taxée à l'IR au barème progressif ; Taxation entre 11 et 45 % auxquels vous ajoutez des cotisations sociales qui sont de l'ordre de 40 à 45 %, ce qui fait un taux global qui avoisine les 90 %, ce qui se trouve être hors de proportion avec le taux qui supporterait une plus-value si elle était réalisée par une société IS où on aurait un IS à 15 %, puis un IS à 25 % pour la deuxième tranche de revenus, or on la taxe sur les dividendes. Pour cette raison, il est proposé d'aligner les taux de prélèvement sur la plus-value court terme au taux de prélèvement applicable à la plus-value long terme, soit un taux de 30 %.

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Donc, je résume :

J'opte pour les revenus fonciers, ma plus-value sera soumise aux plus-values des particuliers. J'opte pour les BIC, ma plus-value sera soumise aux plus-values professionnelles, à un taux rendu acceptable de 30%. Pour la pratique notariale, il ne devrait pas y avoir trop de changements : nous ne sommes en charge que des plus-values des particuliers, mais il faudra que nous nous intéressions un peu plus aux régimes fiscaux de nos clients ce qui là encore renvoie aux verbes utilisés dans notre raison d'être : accompagner et conseiller ! Je note, pour ceux qui ne l'auraient pas encore vu, que nous avons précisé dans la proposition que l'option n'était ouverte qu'en cas de location « de manière permanente ». Yann, peux-tu détailler la raison de cette précision ?

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Paul, cette précision concerne les résidences secondaires ou principales des contribuables temporairement mises en location saisonnière. La cession de telles résidences ne peut relever que du régime des plus-values immobilières des particuliers. Si ces résidences génèrent des revenus locatifs, dans un souci de cohérence, ils ne peuvent être fiscalisés qu'en revenus fonciers. En revanche une résidence non principale ni secondaire, qui serait exploitée de manière permanente en location saisonnière, pourra relever de l'option. Sur cette question des locations touristiques de courte durée, nous sommes conscients que la fiscalité ne va pas tout régler, mais qu'il faut dans ce domaine utiliser tous les outils du droit, notamment le droit de la destination et celui de l'usage. Mais je signale au passage que notre proposition est bien plus performante que celle qui consisterait à baisser le forfait d'abattement du régime micro-BIC de 50 à 30% que les contribuables contourneront en optant pour les charges réelles.

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Nous avons indiqué une autre conséquence pour mettre en cohérence cette fiscalité locative avec notre idée de l'option, qui concerne maintenant les régimes micros : micro-foncier et micro BIC.

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Les régimes micro applicables aux revenus fonciers (micro-foncier) et aux BIC (micro-BIC) seraient conservés mais les seuils seraient alignés. Il nous semble opportun, tout en maintenant des taux d'abattement différents justifiés par le fait que le forfait en BIC comprend une part d'amortissement, il nous semble opportun d'aligner le plafond du micro-foncier sur celui du micro-BIC, soit au 1^{er} janvier 2023 : 77.700 euros au lieu de 15.000 euros. Ce qui implique une précision technique pour la taxation de la plus-value en cas d'option pour le micro-BIC : Dans la mesure où le contribuable opterait pour le micro-BIC il relèverait donc des plus-values professionnelles, et pour déterminer sa valeur nette comptable, nous proposons de retenir un taux d'amortissement que nous proposons de fixer à 3% par an.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Voilà pour l'option ; une option revenus locatifs nus ou meublés entre revenus fonciers et BIC. Sa conséquence en matière de plus-values, sa conséquence sur les locations de courte durée et une conséquence d'alignement sur les régimes micro. Encore une fois, on n'est pas dans le grand soir fiscal, on ajuste au départ et derrière on en tire les conséquences. On a voulu intégrer deux autres points qui nous paraissent essentiels pour continuer sur cette fin de distinction nu/meublé et pour que l'attractivité d'un logement locatif soit raisonnablement, on va dire attractif.

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Effectivement, nous avons deux points supplémentaires dans notre proposition pour être complet sur le statut du bailleur privé. Premier point le régime professionnel deviendrait celui du statut du loueur immobilier professionnel (LIP). Bien que la taxation des plus-values dépende dorénavant du choix effectué par l'investisseur sur la taxation de ses revenus, il est important de conserver un statut de loueur professionnel. Actuellement, pour être qualifié de professionnel, le loueur en meublé (et uniquement en meublé) doit remplir deux conditions :

- Des recettes annuelles supérieures à 23 000 €.
- Cette somme représentant plus de 50% des revenus « professionnels » du foyer fiscal.

Si tel est le cas, il bénéficiera d'une exonération d'IFI et d'une imputation du déficit sur son revenu global. Le revers de la médaille de ce statut professionnel, ce sont les cotisations sociales qui sont réclamées par l'URSSAF. Pour éviter de subir ces cotisations sans les choisir, il nous semble qu'il faille revenir à un régime optionnel.

En conséquence nous proposons :

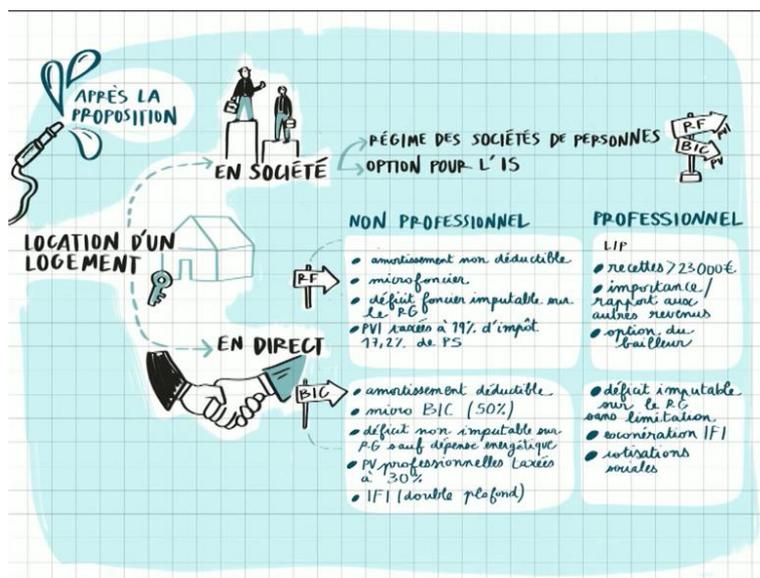
Que le statut du professionnel, actuellement limité au loueur en meublé, soit rendu optionnel et soit étendu au loueur en nu, pour devenir un statut du Loueur Immobilier Professionnel (LIP), dont les critères d'application résulteraient du cumul des recettes de location immobilière taxées indifféremment en revenus fonciers ou en BIC.

Ce statut permettra d'être exonéré d'IFI en application de l'article 975-V-1^o du CGI et de bénéficier d'une imputation des déficits constatés dans la catégorie des BIC sur le revenu global. Les déficits fonciers bénéficiant déjà d'un système d'imputation sur le revenu global ne seront pas impactés par le statut professionnel.

Enfin, pour que l'investissement locatif reste normalement et raisonnablement attractif, à défaut de bénéficier de l'exonération d'IFI, il serait souhaitable de tenir compte des charges fiscales se rapportant au logement loué au regard des revenus générés par ledit bien. Aussi, nous proposons en sus du plafonnement général de l'IFI, de plafonner les taxes se rapportant à chaque logement loué (taxe foncière, impôt sur les revenus, prélèvements sociaux, IFI) à 75% des revenus locatifs dudit bien. Les impôts sur le revenu et prélèvements seraient alors retenus au taux marginal d'imposition et l'IFI au prorata de valeur nette du logement loué par rapport à celle du patrimoine net soumis à l'IFI.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci Yann pour ces explications. Merci à tous pour votre écoute. Voyons quand même si c'est le cas pour tout le monde, notamment pour Fanny notre facilitatrice graphique. Je vous rappelle que l'objectif était de rendre visible l'évidence de la simplification et de la mise en cohérence résultant de notre proposition. Alors, quel est le dessin de la situation actuelle et peut-on visualiser ce que change notre proposition ?



C'est pas mal ! Bravo. Merci Fanny, il y a deux hypothèses : soit vous êtes très talentueuse, soit Yann a été très clair ! A moins que ce soit les deux, ce qui serait un miracle. Merci ! Paul, Yann, peut-on donner la parole à la salle ?

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Un dernier point peut-être sur le caractère couteux ou pas de notre proposition : Nous avons rencontré les cabinets des ministères du budget et des finances et en sommes sortis avec la conviction qu'il faut que l'on assume que notre proposition sera raisonnablement couteuse, car il s'agit surtout de rééquilibrer la fiscalité locative avec d'autres fiscalités, telles, par exemple, que celle des revenus financiers. Ce qui ne doit pas être couteux est le rééquilibrage, pas notre proposition prise de manière autonome. Voilà quelques chiffres que vous aviez dans les considérants du livret des propositions : Les recettes liées à l'impôt sur les revenus : 106 Mds €. La part des revenus fonciers dans les revenus déclarés = 2,2% soit une part minimale de 2,3Mds €. Le prélèvement forfaitaire unique (taux de 12,8%, hors prélèvements sociaux) rapporte de l'ordre de 5Mds € par an, soit environ 400M euros pour 1%. Je ne parle pas de ce que rapporterait 1 point de plus sur les prélèvements sociaux dont l'assiette est bien plus vaste. Il est techniquement possible que ce rééquilibrage ne soit pas couteux. Vous avez toutes les cartes en mains.

Nous vous donnons la parole sans rappeler les considérants ni la proposition qui est maintenant bien présentée et affichée.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Je vais me permettre quelque chose qui ne se pratique pas dans un congrès, c'est d'appeler à un vote massif. Pourquoi ? parce qu'au-delà du plaisir qu'on aura à recevoir, je pense que l'enjeu politique, est essentiel. C'est maintenant qu'il faut passer ce message, et je crois que notre proposition, elle est unique aujourd'hui parce que ce que, ce qu'on entend sur le statut du bailleur privé, ce sont, pardon pour le mot, mais que des « gadgets ». Nous sommes, je pense, les seuls, les notaires à avoir réussi à faire quelque chose de global et cohérent. Cette option : Les trois conséquences le régime LIP et l'IFI. Il me semble qu'avec cette proposition, on a parfaitement respecté le cahier des charges que l'on s'était fixé, on répond aux attentes du CNR Logement. Vous vous souvenez des mots qui ont été rappelés par Yann, donc fin de l'impact fiscal du caractère meublé, si on souhaite une petite révolution, donc les ajustements de texte, j'imagine, seront assez complexes. Chacun son travail. Nous, nous proposons cette option. Le résultat, je pense, est plus simple, plus juste, plus lisible. Ce sont les trois adjectifs utilisés par le CNR logement pour ne pas pénaliser la location de longue durée. C'est dans le droit fil de notre raison d'être, je crois que si notre proposition peut être retenue, son équilibre me semble être de nature à agir pour la paix fiscale au cœur de la société.

Philippe Pelletier a eu la gentillesse de le dire aussi ; cette proposition apporte de la considération. Elle respecte les bailleurs, elle respecte les locataires et je crois qu'elle respecte aussi l'État et le Trésor public, puisqu'il me semble d'ailleurs, le ministre l'a dit hier, que l'on peut facilement rééquilibrer un effort en faveur de la location et des bailleurs privés en comparaison avec la fiscalisation des revenus financiers. Voilà donc, après le fil rouge du CNR logement, le fil rouge de notre raison d'être, je pourrais vous en proposer un troisième pour notre matinée de ce qui pourrait être notre devise de ce matin : respect, responsabilité, liberté, parce qu'on apporte aussi de la liberté avec l'option pour les BIC et l'option pour le régime professionnel.

ERIC CEVAER, Rapporteur Général du 119^e congrès des notaires de France

Le rapporteur général n'intervient pas ici en qualité de rapporteur général, mais simplement d'interprète d'une question qui est posée par quelqu'un qui nous regarde à distance. Cette question est la suivante : elle commence par une remarque ; le couple amortissements plus-value avantageuse du régime LMNP existant est particulièrement attractif comparé au statut de valeur professionnelle. N'est-il donc pas paradoxal de vouloir rendre attractif le statut du bailleur privé en dégradant en partie sa fiscalité ?

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Effectivement, notre proposition porte atteinte aux avantages dont bénéficiait le loueur en meublé non professionnel. On conserve la possibilité d'amortir, mais par contre, en matière de plus-values, on basculera en plus-value professionnelle alors qu'on est le statut de loueur non professionnel ou professionnel. Donc on bascule dans les plus-values professionnelles, on a donc une valeur nette comptable qui tient compte de l'amortissement et on est fiscalisé à l'impôt et aux prélèvements sociaux. Alors jusqu'à présent, on pouvait avoir un prélèvement qui pouvait aller jusqu'à 90 %. Là, on le plafonne effectivement à 30 %. Donc là le bailleur il a un choix à faire, entre optimiser la fiscalité de ses revenus ou optimiser la fiscalité de la plus-value en restant effectivement en revenus fonciers. Et donc là, c'est un équilibre qu'il fallait trouver, mais on avait remarqué effectivement qu'il y avait un problème de cohérence. Vous ne pouvez pas amortir des travaux en matière de revenus et ne pas en tenir compte en matière de plus-value.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Notre idée est d'être responsable. Le statut LMNP est une niche fiscale qui crée des aberrations, notre responsabilité, c'est de la corriger. Il faut la corriger de manière raisonnable. La correction que l'on fait, c'est comme en matière de société d'ailleurs, on n'est pas sûr en plus que tout le monde se rue sur l'option BIC puisqu'en matière de SCI, nos clients ne se précipitent pas pour opter à l'IS, et il y a une vraie stratégie de déficit foncier qui est une stratégie aussi assez efficace du point de vue fiscal. Donc voilà ce nouvel équilibre qui se crée, fait que les bailleurs privés qui veulent se comporter comme un entrepreneur pourront amortir et assumer une plus-value quand même nettement recalée puisqu'on passe dans notre proposition à une taxe à 30 % sur la partie amortie qui à mon avis est acceptable. On sait bien que tout le monde accepte de payer un impôt lorsqu'il est de 30 %, c'est raisonnable et responsable. Notre proposition assume clairement de supprimer ce régime LMNP qui crée trop de distorsions sur trop de marché pour que les gens meublent de manière souvent artificielle ces logements.

INTERVENANT 1 : Stéphane LE PAPE, notaire à Pont-l'Abbé

J'avais une petite question ; J'ai un appartement que j'ai soumis initialement aux revenus fonciers, puis je décide de le soumettre ensuite au BIC comme il est possible de le faire. Qu'est-ce qu'il en sera de la plus-value ? Professionnel ? Particulier ? Merci.

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

On a déjà une problématique similaire pour les biens qui ont fait l'objet de passage entre un patrimoine privé et un patrimoine professionnel. C'est le dispositif des biens migrants. Donc notre idée, quand le notaire va formaliser la vente et qu'il se pose la question « mais comment je vais faire avec cette plus-value ? ». Donc il est proposé de soumettre la plus-value à deux régimes : Pour la partie où les revenus étaient fiscalisés en revenus fonciers, si par exemple vous aviez pendant quinze ans vos revenus fiscalisés en revenus fonciers, on aura donc quinze années qui seront fiscalisés en revenus fonciers et donc en plus-values immobilières des particuliers. Et les autres années entre votre changement d'option et la vente du bien, on serait fiscalisé en revenus professionnels. Donc si on avait quinze ans de revenus fonciers, quinze ans BIC, on aurait moitié la plus-value fiscalisée en plus-values immobilières des particuliers et moitié en plus-value professionnelle. On s'inspire effectivement du régime des biens migrants.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Régime qui existe déjà aujourd'hui, en fait, notre proposition ne modifie pas grand-chose. Elle ne fait que recalculer un peu tout cela en supprimant des aberrations et en remettant de la cohérence en faveur de l'allocation de longue durée. Il y avait une question, Monsieur le professeur LEVENEUR, je crains le pire, monsieur le professeur, après nos petites discussions de mercredi soir !

INTERVENANT 2 : Laurent LEVENEUR, Professeur

Oui, vous avez raison Monsieur le président, avant, je voudrais remercier le président Yves DELECRAZ d'avoir choisi la ville de Deauville pour organiser une manifestation de ce type. Maintenant sur l'imposition. C'est un sujet extrêmement important. Je crois que c'est le plus grand des commis de l'état Colbert qui l'a défini, l'imposition, c'est l'art de plumer l'oie afin d'obtenir le maximum de plumes et le minimum de cris. Les propriétaires immobiliers ne doivent pas beaucoup crier, encore que le président de l'Union nationale de la propriété immobilière se charge régulièrement de pousser des cris d'orfraie. Mais ça ne donne rien, pourquoi ?, parce que le bien immobilier, c'est une parcelle du sol, nécessairement. Et le propriétaire, mécontent de la taxation, peut toujours s'en aller. L'immeuble reste là donc l'immobilier c'est une vraie vache à lait. Alors votre proposition est extrêmement riche et très intéressante. Je ne la critique nullement, bien au contraire, je l'approuve vivement.

Simplement une observation, dans les premiers considérants du début de votre proposition, il y a le mot « investisseur », et d'ailleurs, à plusieurs reprises, c'est revenu dans votre présentation l'investisseur immobilier. Derrière le mot investisseur, il y a une idée de dynamique, celui qui dispose d'une somme d'argent et qui va acheter un bien immobilier, peut-être pour le louer. Il me semble que cela fait partie de tous les dispositifs passés qui se sont succédés les uns les autres et que ce qu'expressément vous voulez, c'est quelque chose de pérenne, même de façon statique, même pour celui qui n'investit pas mais qui simplement dispose d'un bien immobilier et souhaite le louer et il me semble que c'est absolument ce qu'il faut faire. Alors dans votre proposition, j'ai relevé tout particulièrement l'intérêt du statut que vous proposez de loueur immobilier professionnel (LIP) avec le plafonnement à 75 % tout compris, au moins il reste 25 % des revenus. Je ne pense qu'aujourd'hui, ce n'est pas le cas, loin de là !

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci monsieur le professeur. Je vous propose de passer au vote de cette 1^{ère} proposition dont le titre est : « Créer un statut fiscal du bailleur privé, global, cohérent et attractif ».

Résultat du vote :

Pour la proposition : **95%** des votants

Contre la proposition : **5%** des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci. Nous sommes très heureux d'avoir été compris et suivi, ce vote nous encourage à porter cette proposition dans le débat qui est engagé depuis certains mois sur le logement. Je vous propose de passer maintenant à trois propositions, c'est promis, plus simple : sur le statut du bailleur privé, mais qui reste dans le droit fil des principes rappelés par Xavier :

- Egalité de traitement du neuf et de l'ancien au titre de la performance énergétique.
- L'axe solidaire du statut.
- L'axe civil du statut.

Xavier, peux-tu nous expliquer quel est ce problème d'inégalité de traitement entre le neuf et l'ancien s'agissant de la performance énergétique ?

2^{ÈME} PROPOSITION : CRÉER UNE ÉGALITÉ DE TRAITEMENT FISCAL DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE POUR LES LOGEMENTS NUS OU MEUBLÉS, ANCIENS OU NEUFS

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Depuis le 1^{er} janvier 2023, dans le cadre de la politique de la rénovation énergétique, le gouvernement dans la loi de finance pour 2023 (LF2023) permet d'imputer son déficit foncier sur le revenu global pour 10.700 euros supplémentaire par an, donc on a déjà l'imputation générale des revenus fonciers sur le revenu global pour 10.700 et depuis le 1^{er} janvier, on peut doubler cette imputation pour les travaux de rénovation énergétique. Cette mesure nécessite deux adaptations majeures au regard du parc de logements actuel : D'une part, elle ne tient pas compte du parc meublé, fiscalisé aujourd'hui en BIC, que ce soit actuellement ou dans le cadre de la proposition d'option qui vient d'être présentée ; première inégalité. Deuxième inégalité, cette proposition ne concerne pas le neuf ni les immeubles sous régime de vente d'immeubles à rénover. Alors que l'achat de neuf a deux vertus sans faire la promotion des promoteurs. Le neuf a deux vertus : La première, les logements neufs sont généralement plus vertueux que les logements anciens, même rénovés, et deuxièmement, les logements neufs augmentent le parc et on sait que plus il faut reconstruire sur le déjà immobilier, mais l'augmentation du parc, et la production neuve, permet au parc de respirer et aux bailleurs sociaux de faire tourner leurs locataires et de rénover aussi les appartements anciens en bougeant les locataires.

L'inégalité de traitement nous laisse penser qu'il n'y a pas de raison, il faut aider autant le nu que le meublé, Il faut aider autant l'ancien que le neuf. L'inégalité de traitement provient du fait que dans un logement ancien, quand vous rénovez, vous faites des travaux et donc vous avez des dépenses qui sont déductibles et qui créent ce fameux déficit foncier : prix d'acquisition, dépenses de travaux déductibles... vous avez ce système fiscal classique. Dans le neuf actuellement, ce prix ne comporte pas de dépenses de travaux déductibles, il embarque en fait ce qu'on peut appeler la valeur verte ou la valeur de rénovation énergétique, il n'y a pas de déductions fiscales possibles. Aujourd'hui, un investisseur privé qui voudrait investir pour devenir bailleur privé, n'a aucun intérêt à acheter du neuf. On sait que le Pinel va disparaître, on sait qu'on n'a aucune chance d'obtenir ce Pinel. Le ministre VERGRIETE, a fait une thèse sur les aides publiques au logement, donc c'est un immense spécialiste du Pinel, et il sait très bien que ça produit des mauvais bailleurs ça a été dit et décrit largement. Notre idée, c'est de dire que pour recréer une égalité de traitement neuf/ancien, il faut considérer que cette valeur de performance énergétique, qui est le cœur du débat actuel puisse constituer une charge fiscale déductible.

Comment qualifier cette valeur ? Comment la quantifier ? En discutant avec de nombreux professionnels de la performance énergétique et de la rénovation des logements, on nous dit qu'en gros, une rénovation, c'est entre 20 et 30 000 € pour un appartement de petite moyenne taille qu'on peut estimer autour de 250 000 300 000 €. En faisant un peu large, on considère que 10 % du prix d'acquisition pourrait correspondre à cette valeur de performance énergétique, donc on pourrait constituer cette charge déductible fiscalement, dans une certaine limite évidemment, puisque si vous achetez un appartement très grand ou très cher, il faut être raisonnable et limiter cette charge fiscale qui serait donc déductible immédiatement en déficit foncier ou dans les BIC en charge immédiatement déductibles. Donc on propose un plafond à 50 000 €. D'où cette fameuse proposition que Paul va vous lire.

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Le 119e congrès des notaires de France propose :

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 ;

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.

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 d'achèvement ;

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

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°).

Passons aux échanges avec la salle.

INTERVENANT 1 : Grégoire OZANNE, Cour d'Appel de Rouen

Merci. Un petit point, dans le neuf notamment qu'on retombe dans certains travers par rapport aux mesures de défiscalisation. C'est à dire que les commercialistes utilisent le levier fiscal pour vendre ces logements et je ne suis pas certain d'une baisse de prix. Je pense que l'attractivité sera mise en avant pour vendre les logements. Je ne suis pas sûr qu'il y ait un réel effet sur les prix. La seconde : avez-vous envisagé pour éviter, dans le neuf toujours avec les étiquettes A et B, est ce qu'il ne serait pas judicieux dans l'échéancier de paiement du prix d'avoir les 1 % qui soit versé sur le DPE remis à la livraison pour garantir effectivement la sécurité des acquéreurs ?

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci. On n'a pas travaillé du tout sur cette question pour tout vous le dire, puisque notre idée était que l'on trouve une solution pour le neuf, les promoteurs nous ont beaucoup parlé, on connaît ce qu'ont dit les promoteurs de manière publique sur la fin du Pinel. On savait qu'on ne pouvait pas proposer un nouveau Pinel. C'était inacceptable, néanmoins, on sentait bien qu'il y avait un problème. Cette proposition est le fruit de ce qu'un Congrès des notaires peut proposer, c'est à dire un résultat et une idée qui corrigent une inégalité de traitement. Alors il y a des effets pervers. Je suis d'accord. Cette garantie de performance énergétique de la part du promoteur, c'est une très bonne idée parce qu'il faut éviter que les promoteurs, ça a été dit hier d'ailleurs, la VEFA produit des logements plus chers à entretenir, donc a priori peut être aussi moins performant. C'est un ensemble de choses sur la qualité des logements produits, ce n'était pas l'objet de notre proposition mais en tout cas merci de faire relever ce point. En tout cas, ce n'était pas notre idée de mettre en avant une garantie de performance énergétique. Notre idée, c'était de ré-égaliser le neuf et l'ancien comme on réalise le nu et le meublé.

ERIC CEVAER, Rapporteur Général du 119e Congrès des Notaires de France

Le promoteur qui s'engage aujourd'hui à délivrer un bien en état futur d'achèvement avec une certaine performance énergétique si elle n'est pas atteinte, je crois qu'on est dans le cadre de sa garantie d'achèvement, tout simplement, j'ai l'impression que ça existe déjà.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Voilà, c'est le problème du rapport de force entre les particuliers et les professionnels. On sait que les acheteurs en bloc ont ce rapport de force qui leur permet d'obtenir un solde de prix à la performance énergétique, ce qui n'est pas le cas des particuliers, ça pose d'autres sujets aussi de garanties pour les promoteurs. Le sujet est quand même assez complexe ! Nous allons passer au vote. Merci de votre écoute sur cette proposition qui est intitulée « Créer une égalité de traitement fiscal de la performance énergétique pour les logements nus et meublés, anciens et neufs ». Le vote s'ouvre.

Résultat du vote :

Pour la proposition : **92%** des votants

Contre la proposition : **8%** des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci à tous. Paul, peux-tu nous parler des deux autres axes sur le statut du bailleur privé ; Un axe solidaire qui tient à cœur à Philippe Pelletier, et un axe civil.

3^{ÈME} PROPOSITION : GÉNÉRALISER UNE OFFRE LOCATIVE PRIVÉE SOLIDAIRE AVEC LE DISPOSITIF « LOC'AVANTAGES »

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

C'est le 2^{ème} axe de notre proposition sur le statut du bailleur privé, son axe solidaire, avec comme proposition de généraliser le dispositif de réduction d'impôts dit « Loc'Avantages ». Dans la suite des propos tenus tout à l'heure par Philippe PELLETIER, notre idée est de considérer que les bailleurs institutionnels, qu'ils soient sociaux ou intermédiaires, ne doivent pas être les seuls à proposer une offre locative à loyers modérés. Il est nécessaire selon nous, d'inciter les bailleurs privés à développer de telles offres de logements locatifs sociaux ou intermédiaires. En étudiant les dispositifs existants, on en a parlé tout à l'heure, et en prenant comme acquis la disparition du Pinel et du Censi-Bouvard, nous avons retenu l'idée qu'il fallait généraliser un dispositif dit « Loc'Avantages », résultant de l'article 67 de la loi de finances pour 2022. Ce dispositif, qui est assez méconnu il faut le dire, a transformé la déduction forfaitaire « Cosse ancien » ou « louer abordable » en une réduction d'impôt applicable aux logements pour lesquels une convention a été passée avec l'agence nationale de l'habitat (l'ANAH) entre le 1er mars 2022 et le 31 décembre 2024, c'est l'article 199 tricies I A 1° du Code Général des Impôts.

Les critères actuels sont les suivants : Ce dispositif ne concerne que les logements nus, que les logements qui répondent à un certain niveau de performance énergétique, et logements qui font l'objet d'une convention avec ANAH d'une durée de six ans, qu'il y ait ou non des travaux à subventionner. Pendant toute la durée de la convention, le loyer et les ressources du locataire ne doivent pas excéder certains plafonds de ressources qui sont revalorisés annuellement, et qui sont fixés commune par commune. La réduction d'impôt est alors calculée sur le montant des revenus bruts du logement donné en location et son taux dépend de la décote appliquée au loyer en fonction du segment de location avec ou sans recours à l'intermédiation locative. Intermédiation locative, c'est quand un organisme social intervient pour gérer la location, par exemple Habitat et Humanisme que représente Philippe PELLETIER ou encore des agences comme Solila. Ce dispositif n'a pas rencontré le succès escompté.

Les raisons en sont multiples : La décote consentie sur les loyers n'est pas toujours compensée par la réduction d'impôt ; ce qui limite trop la rentabilité de l'investissement locatif. Le dispositif nécessite aussi de passer une convention avec l'ANAH. Et pour ceux qui l'ont testé, ça peut être un parcours du combattant. Il faut des efforts énergiques considérables, notamment pour comprendre le zonage géré avec l'ANAH et j'en passe.

Pour autant, notre proposition ne consiste pas à modifier les critères d'application de ce dispositif, qui semble relever de l'appréciation des pouvoirs publics, sujet que le ministre VERGRIETE a appelé de ces vœux dans une lettre aux préfetures du 5 septembre dernier. On ne modifie pas les critères, sauf le conventionnement ANAH qui nous semble devoir être réservé à un dispositif de subventionnement travaux. A l'instar de ce qui existait et qui existe encore sur les régimes incitatifs type Pinel, le Loc'Avantages sans subventionnement de travaux devrait être simplement déclaratif pour une durée minimale de 6 ans.

L'intérêt enfin de ce dispositif est qu'il s'agit d'une réduction d'impôt qui n'interfère pas avec le régime locatif (foncier ou BIC) et s'appliquerait aux deux cas d'option que nous proposons, prise par le contribuable. Yann va détailler cette proposition :

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Le 119e 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 en nu ou en meublé ;

2°) De simplifier ce dispositif en le rendant simplement déclaratif, avec un engagement de location soumise au dispositif pour une durée minimale de 6 ans, le conventionnement ANAH devant être la règle uniquement lorsque cette agence subventionne la réalisation de travaux ;

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

Nous pouvons passer aux échanges avec la salle

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Il n'y a pas de questions ! Il faut reconnaître que ça n'apporte pas vraiment de débat. En tout cas, l'idée, c'est d'arrêter d'empiler les dispositifs d'exception. Ce que rappelait ce matin Philippe Pelletier, et de mettre en place un système pérenne. Toute notre proposition c'est d'arrêter avec les exceptions, d'arrêter avec les niches, mais de mettre en place quelque chose de solide, de structurellement sur le long terme, pour accompagner la fiscalité et la solidarité sur la longue durée, sans qu'on se questionne si ça va s'arrêter l'année prochaine ou pas. Et chaque année, dans la loi de finances, on est suspendu au texte pour savoir si ça se renouvelle ou pas. Tout ça, il est temps, à notre avis, que cela cesse. En tout cas, c'est le message que les notaires doivent faire passer, il nous semble. Nous pouvons donc passer au vote de cette 3^{ème} proposition dont le titre est : « Généraliser une offre locative privée solidaire avec le dispositif « loc'avantages ».

Résultat du vote :

Pour la proposition : **98%** des votants

Contre la proposition : **2%** des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Il fallait montrer que les notaires étaient sociaux et solidaires. Néanmoins, il y en a 2 % qui ont voté contre. Alors pour cela vous savez c'est comme dans les courses de ski de fond, quand vous raté la cible vous faites un tour de piste. Donc là, le tour de piste, ce sont les exposants. Il y a tous les exposants : L'Abbé Pierre, Habitat et Humanisme, donc les 2 % qui ont voté contre ; Voilà, on enchaîne sur l'aspect civil.

4^{ÈME} PROPOSITION : SIMPLIFIER ET GÉNÉRALISER LE DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE POUR FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Aspect civil : Bien que nous ayons hésité à aligner les statuts de la location en nu et en meublé visés par la loi de 1989, donc au profit d'un locataire qui y installe sa résidence principale comme cela résulte des titres I et I bis de cette loi, il nous semble que les différents statuts de la location, nue, meublée, bail mobilité, n'ont pas vocation à être fusionnés en un seul statut du bail d'habitation car ils répondent selon nous à une demande diversifiée. Ce qui comptait principalement à nos yeux était que le choix entre la location nue et la location meublée ne soit plus un choix fiscal et qu'il convenait de permettre au locataire de pouvoir accéder à la propriété de son logement lorsque le bailleur n'en voulait plus. Il nous a aussi semblé que le locataire en meublé de sa résidence principale se trouvait dans une situation assez injuste par rapport au locataire nu du fait de l'impossibilité pour lui d'acquérir par préemption son logement en cas de vente par son bailleur.

Actuellement, la loi accorde aux locataires trois droits de préemption :

- Lors de la première vente après division (article 10 de la loi du 31 décembre 1975) ;
- Lors du congé pour vente (article 15-II de la loi du 6 juillet 1989) ;
- Lors de la vente d'un immeuble entier (article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975).

Le locataire en meublé ne bénéficie que des droits de préemption visé par la loi de 1975 en cas de première vente après division ou lors de la vente d'un immeuble entier. Mais pas du droit de préemption en cas de congé pour vente de l'article 15 II de la loi de 1989.

Par ailleurs, nous pouvons tous constater dans nos études que la réglementation sur les droits de préemption est complexe, notamment sur le champ d'application, la première vente après division, et source d'insécurité juridique. Nous pensons qu'il serait utile de simplifier cette réglementation. D'abord en supprimant le droit de préemption qui suit la première vente après division, puis en ouvrant le droit de préemption en cas de congé pour vente au locataire meublé. Et finalement en créant un droit de préemption aux locataires à toute vente du logement loué dans le nu ou dans le meublé à titre de résidence principale. Pour maintenir la possibilité de la vente en bloc, le dispositif de la loi Aurillac sera maintenu, l'engagement de prolongation des baux concernant alors tant les locations de logements nus que les locations de logements meublés.

Yann, je te laisse détailler cette proposition.

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Le 119e 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 I bis 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.

Nous passons aux échanges avec la salle.

INTERVENANT 1 : BERNARD DELORME, notaire à Cholet

On aime quand les Congrès font preuve d'audace. Pourquoi ne pas renverser la table carrément et proposer la suppression du congé pour vente purement et simplement ?

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci, on s'est posé la question. Et on s'est dit que ce serait intéressant. Sauf que là, on porte atteinte de manière un peu plus violente au droit de propriété et notamment à la liberté de pouvoir vendre vide et de pouvoir valoriser cette vente. On préfère généraliser un droit de préemption pour le moment, peut-être avant d'avancer un peu plus fortement vers la suppression, donc de faire vivre cette généralisation du droit de préemption, mais votre question est super intéressante puisqu'elle a occupé énormément de réflexion sur le sujet pour améliorer le statut du locataire.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Nous avons manqué d'audace, mais le test de cette idée de supprimer le congé pour vente se heurte à un problème de valorisation du bien et qui aujourd'hui, à notre avis, n'était pas encore suffisamment mûr pour une telle proposition donc c'est pour ça qu'on vous déçoit peut-être en proposant simplement de simplifier et de nettoyer, de généraliser un droit de préemption. L'idée, c'est de simplifier encore une fois ce parcours résidentiel, de permettre au locataire, dès lors que c'est sa résidence principale, au moment aussi de son bail, c'est que son bail entre dans le champ de la loi de 89 du titre 1 ou du titre 1 bis, et bien que ce locataire puisse préempter lorsque le local est vendu et lorsqu'il reçoit un congé pour vente, ce qui n'existait pas aujourd'hui pour le locataire en meublé et qui ne semble pas normal alors que c'est sa résidence principale.

INTERVENANT 2 : Laurent LEVENEUR, Professeur

Vous avez évoqué ces droits de préemption en en citant trois et ses droits de préemption du locataire sont certains des droits de préemption parce que viennent aussi s'ajouter le droit de préemption de la commune. Il y a une multiplicité aujourd'hui de droits de préemption. Et au fond, votre proposition se situe un peu dans les pas du Conseil constitutionnel, parce que si ma mémoire n'est pas trop mauvaise, il devait bien y avoir encore, il y a cinq ans, un quatrième droit de préemption du locataire, il avait été inséré dans la loi du 31 décembre 1975, je dis droit de préemption du locataire mais en réalité droit de préemption de la commune, lorsque le locataire n'exerce pas son droit de préemption. Dans une décision du 9 janvier 2018 sur une question prioritaire de constitutionnalité, le Conseil constitutionnel a jugé ce droit de préemption des communes contraires aux droits et libertés garantis par la Constitution, donc un de moins. Alors avec votre proposition, ce serait un deuxième de moins. Mais j'ai une question à vous poser pourquoi celui-là ? Pourquoi le droit de préemption à la première vente après division de l'immeuble ? Est-ce qu'il pose des difficultés particulières ? Est-ce que c'est le pire des droits de préemption ? C'est une question très pratique.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

C'est effectivement le droit de préemption qui, dans la pratique notariale, présente le plus de difficultés de mise en œuvre. La question se pose déjà de savoir quelle est la première division, une jurisprudence nombreuse et finalement, on se demande à quoi sert vraiment ce droit de préemption. Pourquoi ouvrir un droit de préemption à la vente après division. La question n'est en fait pas celle-là si on se met du point de vue du locataire, la question, c'est le logement que j'occupe en tant que locataire et vendu, je ne vois pas pourquoi, à l'occasion de cette vente, quelle que soit première de division, c'est hors de propos finalement. Et donc l'origine de la loi de 75 qui cherchait à préserver le locataire dans le cadre de découpe d'immeuble. Cette logique, aujourd'hui a été absorbée par la loi Aurillac qui protège le locataire lorsque le bailleur, à l'occasion d'un achat en bloc, proroge les baux. Donc en fait, on a une protection anti-découpe avec la loi Aurillac que l'on maintient, et puis derrière on ouvre le droit de préemption aux locataires à toute vente en fait du logement loué quelle que soit la cause. Et puis on lui permet d'éviter de sortir de son logement, à supposer qu'il ait les moyens de l'acheter lorsqu'il reçoit un congé pour vente. Et la raison, la justification initiale de ce droit de préemption en cas de première vente après division nous semble avoir finalement disparu dès lors qu'on simplifie comme on le fait.

INTERVENANT 3 : François RIPART, notaire à Sevrans

C'est compliqué d'arbitrer dans ce genre de cas entre l'intérêt du bailleur et l'intérêt du preneur. En tout cas, ce qui est sûr, c'est que la proposition et l'intérêt du notaire, et ça ce n'est déjà pas si mal puisque ça nous permettrait de simplifier pas mal de cas un peu complexes qu'on a dans nos études. Une question notamment aux congés pour vendre pour les locations meublées, est-ce que vous l'appliqueriez aux baux en cours ou uniquement qui ont été faits avec une idée contractuelle n'impliquant pas forcément un droit de préemption, ou est-ce que ce serait uniquement pour les nouveaux baux conclus après l'entrée en vigueur de cette proposition ? Merci.

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

C'est une vraie question technique, je vous en remercie, qui a fait l'objet, je pense à un moment donné, d'une réflexion mais qui n'a pas abouti.

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

C'est un problème de droit transitoire. La question qui se pose c'est, qu'effectivement, les baux, à supposer que notre proposition soit transformée par le législateur ou renverrait je pense aux dispositions transitoires pour savoir si tous les baux meublés qui seraient signés après la publication de la loi qui offrirait au locataire meublé ce droit de préemption, ou est-ce qu'il est dans l'intérêt du locataire de le généraliser à tous les baux en cours, même ceux qui

effectivement existaient avant le vote de la disposition légale. Donc cette question serait réglée par les mesures transitoires qui résulteraient du vote de la loi si notre proposition était retenue par législateur.

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Et à supposer qu'il y ait des locations meublées qui soient aussi très longues. Il y aurait peut-être des statistiques à faire puisque finalement, ce n'est peut-être pas un grand sujet technique, si les baux en meublé en résidence principale ne durent pas très longtemps, il y a des études à faire là-dessus avant de se prononcer.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Et une autre option qu'on avait sur le sujet civil du statut du bailleur, c'était de réfléchir à l'alignement des durées des baux, aujourd'hui en bail meublé, même en résidence principale, la durée d'un an et de trois ans ou six ans pour les logements nus. On n'est pas allé dans cette direction non plus. Parce que Paul vous l'a rappelé la location meublée, lorsque le logement est vraiment meublé et que ce n'est pas faussement meublé pour des raisons fiscales, puisque l'on supprime avec nos propositions d'avant, donc cette location sincèrement meublée, on va dire ça comme ça, répond aussi à des logiques familiales et des situations qui nécessitent qu'on puisse louer de manière plus courte en attendant que des enfants reviennent, par exemple.

ERIC CEVAER, Rapporteur Général du 119^e Congrès des Notaires de France

J'ai plusieurs questions à distance sur la définition de la résidence principale du locataire et il me semble que la loi de 89 la définit.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Sur la définition de la résidence principale c'est une très bonne question, c'est l'article 2 de la loi 89 qui est dans le champ d'application qui définit exactement ce qu'est la résidence principale, avec une occupation minimum de huit mois. Alors la question, est ce que le logement doit être la résidence principale du locataire au moment où il entend exercer son droit de préemption ? Ce n'est pas notre position aujourd'hui, ce n'est pas vraiment le sujet. La question, c'est le statut du bail. Si le bail relève de la loi de 89 titres 1 ou titre 1 un bis, donc location nue ou location meublée, c'est donc un bail à titre de résidence principale du locataire, si entre temps le locataire ne l'occupe plus à titre de résidence principale, il bénéficiera quand même de son droit de préemption. Sinon, on rentre dans des considérations de fait qui sont impossibles à qualifier vraiment et on n'en sortira pas, en tout cas, ça va finir devant les tribunaux à l'heure où il faut judiciariser, et à moins qu'on cherche là une source de sujet de médiation pour les notaires !

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Je propose de passer au vote de cette 4^{ème} proposition dont le titre est : « Simplifier et généraliser le droit de préemption du locataire pour favoriser l'accès à la propriété »

Résultat du vote :

Pour la proposition : **81%** des votants

Contre la proposition : **19%** des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Encore merci pour ce vote. Tout le monde rêvait de modifier ses droits de préemption et le congrès des notaires l'a fait. Cette première séquence sur le statut du bailleur, avec ses quatre propositions étant terminée, nous abordons maintenant dans le deuxième temps de notre matinée, un thème qui te tient à cœur, cher Xavier, celui du maintien de la décote dans les modes d'accès aidés avec ton fameux BRS pour bail réel et solidaire.

5^{ÈME} PROPOSITION :
**MAINTENIR DANS LE TEMPS LES DÉCOTES CONSENTIES AU PREMIER ACCEDANT DANS
LES MODES D'ACCESSION AIDÉE À LA PROPRIÉTÉ**

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Effectivement, Yann, ces sujets me tiennent à cœur, mais je sais que cela est partagé, par les nombreuses personnalités que nous avons auditionnées, sur ces questions d'accession sociale à la propriété et de bien réels solidaires surtout d'ailleurs sur l'accession sociale à la propriété plus que sur le BRS et par nombreux de nos confrères, vous qui êtes tous ici, qui pratiquez ces actes d'accession à la propriété sociale, intermédiaire ou à prix maîtrisé. Avant d'être un problème, c'est surtout une solution qui a d'ailleurs été rappelée de manière assez intéressante hier par le maire de Deauville. C'est une solution pour maintenir sur un territoire des outils qui permettent aux locataires de devenir propriétaires de manière aidée. Et c'est surtout en faveur des salariés et fonctionnaires qui assurent les fonctions vitales de nos villes.

Il y a deux modes d'accession aidée à la propriété d'un logement ceux qui permettent cette accession en pleine propriété donc, c'est un système qui permet d'accéder à un prix décoté en général par rapport au marché. Il s'agit principalement des ventes HLM par exemple, donc le bailleur social vend à ses locataires le logement qu'il occupe ou à d'autres accédant prioritaires. Il s'agit du système de location accession aidée, la fameuse location accession PCLA où les gens accèdent à la propriété en payant un prix après une période dite locative et le prix payé à la suite à la levée d'une option d'achat et le prix est fixé d'avance. Il s'agit ensuite de toutes les ventes, généralement dans le neuf en état futur d'achèvement, dans les zones d'aménagement concerté ou autres zones d'aménagement moins organisées par les ZAC ou des ventes dans le cadre des chartes promoteurs. Ces promoteurs contiennent souvent des règles de maîtrise de prix de sortie et si elles sont contestables sur les procédures de délivrance des autorisations de construire, elles sont généralement respectées sur le contrôle des prix.

Et puis, l'autre mode d'accession aidée, c'est évidemment un mode d'accession avec un droit réel particulier, je parlais évidemment du fameux bail réel solidaire dont tout le monde parle, que le CNR Logement veut mettre en avant comme une solution indispensable pour tenir les prix d'accession au logement. Ce système, vous le savez, consiste en ce qu'un organisme de foncier solidaire (OFS), se porte acquéreur de ce qu'il est convenu d'appeler du point de vue économique, ce n'est pas exactement ça du point de vue juridique, mais ce que l'on appelle du point de vue économique, le prix du foncier qui vient donc décoté, la valeur de la pleine propriété du logement qui est vendu à des excédents sous conditions de ressources.

La question n'est pas de savoir si les Français ont raison de rêver à l'accession à la propriété. Ce n'est pas forcément la panacée, ça a été dit au début avec ce reportage de Monsieur BUZY-CAZAUX, mais de constater que les politiques du logement agissent à tous les niveaux du parcours résidentiel et n'oublient pas de mettre en avant l'accession à la propriété pour répondre à cette attente. Le CNR Logement vient de le redire et de nombreux PLH les fameux Programmes Locaux de l'Habitat, l'évoquent dans le but de fluidifier le parcours résidentiel.

Voilà quelques exemples qui s'affichent : Le premier est assez symptomatique c'est le PLH du Pays Basque, PLH assez massif, qui regroupe quasiment une centaine de communes, celles évidemment de la zone côtière et celles de l'arrière-pays, avec des problèmes dont on entend parler souvent dans la presse. Ce PLH dit que l'accession sociale constitue un produit essentiel dans les parcours résidentiels des ménages et que la location accession et le BRS qui sont cités dans ce PLH sont intéressants pour franchir une nouvelle étape dans le parcours résidentiel, en complément de la gamme de produits logements sociaux.

Nous avons également le PLH de Rouen Métropole, Rouen Normandie pour prendre un exemple local évidemment, il fallait être attentif à respecter nos hôtes normands, donc essentiel à la diversification de l'habitat sur le territoire. Donc, il faut évidemment produire une offre de logement abordable à coût maîtrisé. Outre la forme d'habitat, l'effet d'attractivité se situe au niveau du prix de sortie, donc ce PLH indique qu'il faut à minima décoté les prix de sortie de 15 % en dessous du prix du marché. Là, vous commencez à me voir venir ; la question est « qu'est-ce qu'un prix du marché ? »

Nous avons aussi celui de Bordeaux Métropole, où là, le raisonnement poursuit sa progression. On nous propose de créer des références de prix, plafonds par secteur, afin de tenir compte de la localisation des opérations dans la

mesure où ces valeurs doivent être différentes en fonction des territoires. On n'a pourtant pas de solution. Donc on voit un besoin très qualifié dans les PLH et il y en a plein d'autres. Tous parlent de cette accession aidée. Il faut donc apporter une solution au maintien de ces décotes qui sont essentielles au territoire. Et donc gérer cette décote dans le temps.

Avant de vous présenter une autre idée pour faire autrement puisque ce matin, après avoir fait mieux avec le droit, nous allons faire peut-être autrement. Eh bien, nous avons voulu la présence de deux grands spécialistes du parcours résidentiel et de ses modes d'accession aidée. Tout d'abord Christian CHEVÉ.

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Christian CHEVÉ, vous avez un parcours original dans le monde du logement : Directeur financier, vous avez mené une carrière dans le monde HLM, notamment chez IDF HABITAT, pendant 15 ans, puis vous êtes devenu président de Coopimmo et de la Coopérative Foncière Francilienne (un OFS francilien), fonction que vous exercez actuellement. Engagé depuis toujours dans le syndicalisme auprès de la CGT qui vous a très tôt identifié comme l'un de ses spécialistes du logement, vous êtes, grâce au paritarisme au sein du Groupe Action Logement, devenu secrétaire général de la Foncière Logement pendant 14 ans.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci de cette présentation et nous avons également Clément LECUIVRE. Je vous invite à nous rejoindre.

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Clément LECUIVRE, vous êtes depuis mars 2022 directeur général du Groupe CDC Habitat, vous avez effectué un parcours universitaire exemplaire ; École de commerce, ENA, et vous avez effectué un passage au cabinet du ministre du Budget ainsi qu'au cabinet du Premier Ministre, vous avez occupé divers postes à la CDC HABITAT depuis 2015. Rappelons que CDC HABITAT est un des principaux bailleurs de France avec plus de 544.000 logements gérés.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Clément LECUIVRE et Christian CHEVÉ, je vous propose d'entrer immédiatement dans le vif du sujet : En commençant peut-être par vous Cément LECUIVRE, à partir de vos expériences respectives, pouvez-vous nous dire si ce parcours résidentiel fonctionne ?

CLÉMENT LECUIVRE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DU GROUPE CDC HABITAT

Le parcours résidentiel pour nous, bailleur d'intérêt général, bailleur social, c'est d'abord marcher sur ses deux jambes, c'est un parcours résidentiel au sein du parc locatif ; logement accompagné, logement social, logement intermédiaire, c'est de permettre à nos locataires de pouvoir évoluer au sein du parc locatif. Le parcours résidentiel, c'est le sens de votre proposition, c'est aussi l'accès à la propriété, c'est l'accession sociale à la propriété en ce qui nous concerne, alors on la pratique très concrètement et essentiellement en premier lieu à travers la vente HLM que vous avez évoqué. L'intérêt de la vente HLM pour le locataire, c'est d'avoir accès à un logement qu'il connaît puisqu'il l'habite, c'est d'avoir un accès dont il connaît l'état de la copropriété, le voisinage, un accès à une copropriété bien gérée puisqu'elle a été gérée par son bailleur. C'est de bénéficier de décotes de prix et de garanties de rachat par le vendeur, par le bailleur qui est naturellement un élément de confort particulièrement important pour lui.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci. Christian CHEVÉ, le parcours résidentiel pour vous, ça fonctionne dans les coopératives ?

CHRISTIAN CHEVÉ, PRÉSIDENT DE COOPIMMO ET PRÉSIDENT DE LA COOP DONCIÈRE (OFS FRANCILIEN)

Le parcours résidentiel, ça fonctionne oui, ça pourrait toujours mieux fonctionner puisque l'objectif pour nous qui sommes issus du mouvement HLM, c'est quand même d'arriver à orienter certains locataires vers l'accession à la

propriété, déjà, ça crée un peu de fluidité dans le parc locatif, et puis ça laisse une opportunité éventuelle à des ménages qui, sans nous, ne pourraient pas accéder à la propriété. Donc, j'ai fait du PSLA, avec une coopérative HLM qui s'appelle Coop'Immo, pendant des années, on était pionnier et on a vu aussi un peu la limite des dispositifs d'accessions sociales, même si le PSLA était un bon produit, qui en ce sens allait chercher une TVA à 5,5 ce qui n'est pas neutre dans un prix de vente. Évidemment, on parle de logements neufs dans cette accession sociale à la propriété et le PSLA avait aussi le défaut, mais ça, on y reviendra dans la suite des débats, le défaut de faire que c'était « one shot » : le ménage achetait, pour une fois avec de l'aide publique, en matière de TVA, d'exonération de taxe foncière. Mais quelquefois au bout de huit, neuf ans, dix ans, il revendait avec une plus-value confortable, parce qu'il revend au prix de marché et là, on a oublié la TVA à taux réduit et autres, d'acquisition du départ. Ça a créé une sorte de malaise entre nous les opérateurs, entre les élus qui se disaient que finalement l'aide publique pour un tour, c'était peut-être un petit peu coûteux et que le logement était banalisé très vite. Aujourd'hui on a le BRS.

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Dans les modes d'accession aidée, que deviennent les décotes ? Existe-t-il une solution pertinente à ce jour ? Peut-être Christian CHEVÉ ?

CLÉMENT LECUIVRE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DU GROUPE CDC HABITAT

Les décotes, quand j'ai commencé à faire du PSLA, j'étais dans les tous premiers, en tout cas en Ile de France. Je suis allé voir mon notaire, pour comment mettre en place des causes anti spéculatives ? Parce qu'on connaissait déjà des clauses anti spéculatives, notamment pratiquées par des promoteurs, enfin des opérations de promotion privée. Mais où en fait on disait que le ménage qui avait bénéficié d'avantages devait reverser une partie de la quote-part de subvention qui lui avait profité, ce qui est absolument incalculable ! Sur une opération immobilière, je mets au défi quiconque d'aller chercher la part de subvention exacte sur un logement et donc ce n'était pas satisfaisant. Donc, avec les services de notre notaire, on a mis quelque chose de très bien au point. C'est un droit de préemption qu'on se donnait ; un droit de préférence qui renvoyait à des clauses de réméré qui fixait le prix, avec l'inconvénient que dans la durée, c'était limité à cinq ans à la levée d'option. Il y a quand même une phase locative qui peut durer jusqu'à trois ou quatre ans à la levée d'option, ce qui faisait qu'on était sur des périodes de sept, huit, neuf ans, dix ans, ça c'était efficace, mais c'était très limité dans le temps et on n'avait pas d'autre solution.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Clément LECUIVRE, dans les ventes HLM que vous pratiquez, comment gérez-vous les décotes ?

CLÉMENT LECUIVRE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DU GROUPE CDC HABITAT

Les décotes, on les pratique en faveur du locataire accédant. On a des clauses anti spéculatives, Alors elles sont bornées dans le temps, et comme l'a indiqué Christian CHEVÉ à l'instant, c'est difficilement contrôlable, la décote et en cas de revente, après un certain temps, le fruit de la plus-value qui sera réalisée est acquise à l'excédent. Et je dirais au-delà de ces clauses anti spéculatives bornées dans le temps, il n'y a pas véritablement moyen de réguler la réalisation de ces plus-values.

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Alors depuis quelque temps on a le BRS. Est-ce que le BRS peut être la réponse unique pour remplacer la vente HLM et les ventes à prix maîtrisé quel que soit leur statut ? Christian CHEVÉ ?

CHRISTIAN CHEVÉ, PRÉSIDENT DE COOPIMMO ET PRÉSIDENT DE LA COOP DONCIÈRE (OFS FRANCILIEN)

Alors le BRS, je suis effrayé quand je vois tout ce qu'on va faire faire au BRS. BRS : solution miracle pour régler la crise du logement ! Le BRS c'est une aventure qui a démarré pour nous il y a cinq ans déjà. On a besoin de stabilité législative quand même, pour avancer, pour construire un modèle, pour les tester. Et si tous les ans on change les règles du jeu, ça va devenir très compliqué, on a déjà pris des engagements financiers et on a des opérations dans les tuyaux. Donc le BRS est bien en ce sens que ça règle le problème des clauses anti spéculatives puisque par nature le BRS est un produit anti spéculatif.

Clément LECRUIVRE ?

CLÉMENT LECUIVRE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DU GROUPE CDC HABITAT

Le BRS montre son utilité aujourd'hui et décolle véritablement, c'est un produit particulièrement adapté dans le neuf et surtout dans les zones particulièrement tendues où la difficulté d'accéder à la propriété est très marquée. C'est dans l'ancien, la vente de logements existant au sein du parc de logements abordables, le logement social en particulier, reste quand même le mode d'accession à la propriété sociale le plus immédiat et le plus simple à organiser, compte tenu des avantages que j'ai mentionnés tout à l'heure. Donc en fait, le BRS est un excellent complément à ces modalités qui existent déjà depuis un certain temps d'accession à la propriété. Après dans l'ancien, comme cela vient d'être dit, il faudra laisser le produit s'installer et puis observer comment les transactions ensuite se font entre propriétaires accédant en matière de BRS, naturellement, ça va prendre un certain temps.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Alors s'agissant du BRS qui seul pérennise les décotes comme vous l'avez rappelé, permet de se passer de ces clauses anti spéculatives. N'y-a-t-il pas une difficulté pour la fluidité du parcours résidentiel lié au fait que la décote n'est pas connectée au marché libre, je l'expliquerai plus tard, elle est connectée à un indice qui n'est pas forcément lié au marché. Alors peut-être je vais commencer par vous, Clément LECUIVRE, comme ça, la parole sera après à la défense avec Christian.

CLÉMENT LECUIVRE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DU GROUPE CDC HABITAT

Alors vous posez une excellente question, votre proposition fera débat. Elle fera nécessairement débat, mais je pense que la question mérite d'être posée. Pourquoi ? Parce que la problématique que vous exposez, on peut la résumer de manière assez simple en disant que finalement, sur un produit d'accession classique tel qu'il existe aujourd'hui avec une décote, quand je dis d'accession classique, c'est l'accession sociale à la propriété classique aujourd'hui, avec décote. Vous avez à régler dans le temps la question du partage de la plus-value. Aujourd'hui, les instruments de régulation ne sont pas complètement satisfaisants et simultanément, il faut reconnaître aussi que pour l'accédant à la propriété, c'est un investissement et donc c'est aussi la perspective derrière de réaliser une plus-value. Au passage d'ailleurs, le bailleur trouve aussi son intérêt à ce que ces modes d'accession à la propriété puissent continuer à vivre parce que ce sont des plus-values qui sont réinvesties ensuite par le bailleur dans le patrimoine existant; la rénovation énergétique et la production de logements neufs.

Donc première problématique, c'est comment on régule cette plus-value qui a été réalisée en partie par une aide publique. Simultanément dans le BRS aujourd'hui, la clause d'indexation sur les prix et finalement la clause de réglementation de la plus-value, si on n'y prend garde, risque de créer un marché administré parallèle au marché de l'accession classique ou de l'accession sociale à la propriété, en déconnectant finalement la réalisation de cette plus-value et la distribution par rapport à ce qu'aujourd'hui un accédant classique est en mesure d'envisager comme réalisation de la plus-value. La question de la manière dont on régule le partage finalement du prix et de la plus-value à terme, une fois le bien cédé est une question particulièrement pertinente.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Christian CHEVÉ, alors vaste débat au sein des OFS sur cette question de la connexion du BRS sur le Marché libre.

CHRISTIAN CHEVÉ, PRÉSIDENT DE COOPIMMO ET PRÉSIDENT DE LA COOP DONCIÈRE (OFS FRANCILIEN)

Le réseau des OFS est attaché à un indice qui est soit hors marché puisqu'aujourd'hui on va chercher ou les RL ou les CC comme indice de revalorisation du bien dans le cadre de la revente. Sachant que cet indice c'est quand même une chose importante à savoir, l'OFS a une clause de rachat, même décotée, mais qui s'appuie aussi sur cet indice. Donc quand l'OFS fixe la clause de révision, il fixe aussi les conditions dans lesquels il va devoir racheter les logements éventuellement. Donc c'est important de le savoir. Les notaires vont venir nous dire « mais non, ce n'est pas bien, il faut que vous soyez quand même un petit peu en lien avec ce qui se passe » et on pourrait tout à fait, c'est votre proposition, dire on pourra toujours garder en référence le marché et appliquer une décote par rapport à ce prix de marché : 30 % vous dites, pourquoi pas ! Simplement nous, notre problème, ce n'est pas encore un

problème, mais on travaille aujourd'hui sur les deuxièmes générations de ménage qui vont arriver dans nos logements, produits en BRS puisqu'on est chargé d'agréer les nouveaux entrants et donc on fixe le prix de vente et autres.

On est toujours sous plafond de ressources pour les ménages qui rentrent ensuite, qui sont les deux, troisième, quatrième génération. On a besoin de maintenir une offre abordable et pour maintenir une offre abordable, il faut qu'on ait des indices qui permettent de coller à la réalité des revenus des ménages et qui suivent un petit peu l'indexation des plafonds de ressources qui donnent droit à acheter un BRS. Je sais bien que ce n'est pas parfait, parce que vous me dites : oui, mais le ménage quand il veut sortir du BRS, s'il vend un bien qui est bien en dessous du prix de marché, comment fait-il pour se reloger ? Il n'aura pas la part suffisante.

Oui mais nous, comment fait-on pour reloger le deuxième ménage si on s'est indexé sur un prix de marché ? Voyez, c'est un débat un peu sans fin, on regarde plus le modèle économique aujourd'hui en disant écoutez, on pense qu'il faut rester sur peut être l'IRL ou pourquoi pas l'ICC parce que ça devrait faciliter les flux à venir dans le parc de BRS. Cependant, il faut quand même être rester prudent sur ce qui va se passer dans les dix, quinze, 30 prochaines années. En fait, on pourrait changer l'index, mais l'index qui vous dit que ce qui s'est passé depuis 20, 30 ou 40 ans, ça va se reproduire dans les 30 prochaines années ? Qui vous dit que demain le marché sera supérieur à l'évolution de l'inflation ? On n'en sait rien. En revanche, dans notre modèle économique, la certitude, c'est que l'évolution du prix, à la revente de nos logements, sera équivalente normalement, à l'évolution des salaires et des revenus.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Est ce qu'on peut avoir une idée du marché du BRS aujourd'hui ? De combien de logements déjà peuvent être livrés ? Ou en tout cas des logements qu'on appelle engagés ?

CHRISTIAN CHEVÉ, PRÉSIDENT DE COOPIMMO ET PRÉSIDENT DE LA COOP DONCIÈRE (OFS FRANCILIEN)

Oui c'est un peu diesel au démarrage, c'est normal parce que cinq ans d'existence quand même. Je connais mieux le marché de l'Île de France que le national mais en gros on est sur des perspectives aujourd'hui de 20 à 30 000 logements dans les tuyaux. Pour l'Île de France, on devrait être autour de 1 500 logements dans les deux ou trois prochaines années. Donc ça monte en régime tranquillement. Il y a les effets de la crise actuelle qui fait que ça ne va pas aussi vite qu'on ne l'imaginait. Mais ce qui est sûr, c'est qu'on est de plus en plus sollicité par les collectivités qui souhaitent produire du BRS sur leur territoire.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci beaucoup à tous les deux pour ces éclaircissements.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Il ressort clairement de ce que vous venez de nous dire, et de ce que nous venons tous collectivement d'entendre avec deux regards un peu différents et complémentaires, mais on voit qu'il y a quand même des positions de principe qui ne sont pas totalement en accord et un regard de notaires que l'on va défendre ce matin devant vous, car ces modes d'accès à la propriété posent deux difficultés que vous avez commencé à découvrir dans ce débat.

Dans les modes d'accession hors BRS qui est le point de départ de notre réflexion, la décote n'est pas pérenne et disparaît à la première revente. Et c'est ça qui est un problème infernal. Les clauses anti spéculatives qui sont imposées soit par le code de la construction et de l'habitation en VEFA, en ventes HLM ou en PCLA sont inefficaces parce qu'elles ne durent pas assez longtemps, où elles sont imposées parfois aussi conventionnellement, et donc elles organisent en fait la restitution d'une plus-value, qui peut survenir en cas de vente trop rapide, considérée comme spéculative. Mais les clauses qui durent cinq ans sont souvent trop courtes. Et puis, surtout, il n'y a pas de système de lissage. C'est à dire que du jour au lendemain, vous passez d'une restitution de 100 % de la plus-value d'entrée à 0 % de restitution. On voit bien les abus comportementaux que ça peut générer.

La difficulté, c'est que les réactions sont radicales, ça a été évoqué, pour rejeter ces modes d'accession aidée à Bordeaux, on nous dit maintenant le PSLA ce n'est plus possible, ça a été évoqué par Christian CHEVÉ, ce problème de la plus-value et de l'appropriation de cette plus-value d'entrée est inacceptable par les maires, les opérateurs sociaux. Et pour autant, ces acteurs considèrent, que le BRS ne va pas être la réponse à tout.

Il faut trouver une solution pour maîtriser dans le temps ces fameuses décotes dans les modes d'accession aidée

autres que le BRS. Le BRS, ça a été évoqué aussi, c'est tout un débat, la question n'est pas de savoir si le système des BRS est efficace ou pas, c'est de constater qu'aujourd'hui le système BRS organise un double plafonnement du prix. Le prix d'entrée pour un ménage dans un logement en BRS, il achète un droit réel qui démembre la propriété. Ce prix d'accès à la propriété du logement, donc le Code de la construction et de l'habitation définit le BRS comme étant un droit réel constitué sur un logement qui donne accès à la propriété du logement à son titulaire, c'est bien un mode d'accession à la propriété le ménage est propriétaire du logement. Il paye un prix pour devenir propriétaire de ce logement, ce prix est plafonné sous les plafonds qu'on appelle PSLA, c'est : catégorie sociale avec un prix plafond. En cas de revente, le plafond de la revente est le prix d'acquisition par le ménage en question, plafonné à un indice. L'indice souvent l'ICC ou l'IRL choisi par les OFS, chaque OFS à la liberté du choix de son indice, le tout plafonné par le PSLA.

Alors, du point de vue de la décote, cela règle le problème, puisqu'elle est totalement pérenne, on sait que les prix sont de toute façon administrés, et une des conséquences de la première remarque sur les modes hors BRS pose un problème sur l'historique actuel de ce marché un peu fou qu'on a connu pendant 20 ans et qui est en train de se retourner et dont il faudra observer. Si on met en base 100 au premier trimestre 2000 la courbe des prix et des indices qui sont en rouge et bleu sont en bas et les indices sont en vert et violet, ce sont les indices Insee notaires des prix des logements anciens en province ou en Ile de France pour des appartements. On voit qu'il y a un décrochage et la réflexion et des notaires, c'est de se dire finalement, ne pas connecter ces indices au marché fait que si l'écart se creuse, personne ne pourra sortir du BRS puisque en fait, ils ne pourront pas se reloger ailleurs le marché libre les bloquera, sauf s'il y a une offre suffisante de BRS sur le territoire pour que les gens puissent changer de logement en BRS.

Si l'écart se réduit, ce qui peut se passer dans les mois ou les années qui viennent, la difficulté, c'est que personne ne voudra accéder en BRS puisqu'ils auront les moyens d'accéder sur le marché libre. C'est toute la difficulté en fait de créer un marché administré, un non marché, sortir de la spéculation, ça a été tout à fait bien expliqué par Christian CHEVÉ, le monde des OFS et du BRS veut créer un non marché à côté du marché libre. Notre position, c'est de considérer qu'il faut être raisonnable. Le marché des appartements et des maisons anciennes, on va dire, c'est entre 900 000 et 1 million de transactions par an et le BRS on est à 20 000 logements en neuf, engagés, en cours de livraison, tout ça va prendre du temps et on voit bien que ça ne va pas être massif, c'est toute la difficulté. Il faut à notre avis assumer si on veut d'abord reconnecter ces modes d'accession et autre que le BRS, il faut trouver une solution. Assumer la solution qu'on va proposer pour ces modes d'accession aidée soit la même pour les BRS. La différence étant qu'en BRS le système sera pérenne à vie, c'est le principe du BRS, vous savez ce qu'est un bail réel qui a une durée de 18 à 99 ans, cette durée est complètement théorique puisque à chaque changement de titulaire du contrat, la durée se recharge. En fait, on a, sous couvert d'un bail constitutif de droits réels, organisé un système de maîtrise des prix dans l'accession à la propriété, c'est comme ça que ça a été conçu.

Dernier point général et pour conclure sur cette première introduction, c'est de dire que nous pensons, qu'il faut traiter de manière identique les différents accédants. Il y a un sujet d'inégalité de traitement. Du point de vue de l'épargne constituée et du parcours résidentiel, l'accédant aidé qui a déjà moins de moyens que l'accédant libre, il n'y a pas de raison qu'il ait encore moins d'argent en captant pas la plus-value. C'est tout un débat sur la plus-value dans le BRS, débat dans lequel on n'a pas voulu entrer. Notre logique est de dire il faut requalifier les modes d'accession aidée avec un système de pérennisation de décotes. Inévitablement, il faut que le BRS suive ce régime.

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Sujet dense, merci de ces éclaircissements en particulier sur le BRS. L'idée est donc de régler ces deux difficultés avec une solution unique, finalement simple, qui consiste à maintenir la décote initialement consentie. C'est bien cela ?

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

L'idée est donc de partir de ce qu'on pourrait essayer de faire pour sortir des clauses anti spéculatives des modes d'accession hors BRS. De redéfinir l'objectif. L'objectif n'est pas de supprimer les modes d'accession autres que le BRS. L'objectif n'est pas de récupérer l'aide pour éviter qu'elle soit encaissée par le premier accédant, on avait imaginé des solutions fiscales, des solutions de redistribution, ça a été évoqué par Christian CHEVÉ, on dit : il y a une plus-value qui est encaissée injustement par le premier accédant, il faut la restituer à ceux qui ont fourni l'aide. Alors est-ce fiscal, est-ce une partie pour l'aménageur, une partie pour la ville, le propriétaire du terrain ? C'est compliqué. Il suffit de refixer un objectif : pérenniser la décote constatée, la maintenir sur ces territoires pour que l'offre d'accession et des sociales intermédiaires, peu importe son nom, reste pérenne sur une durée suffisamment longue, en tout cas bien plus longue que les clauses anti spéculatives que l'on rencontre.

Ensuite, l'idée, est de constater que tous les acteurs qui pratiquent ces ventes dégotées sont capables de donner un quantum de la décote. On vous dit, ici vous accédez à moins 30 %, ici, vous accédez à moins 25%, ici c'est moins 45%, à Paris, c'est excessif parce que tout est excessif ! A Paris, on va vous dire, c'est moins 60 %, on se demande si ça signifie encore quelque chose, peu importe, on entend tous les acteurs du marché, les notaires de promoteurs le savent, on vous dit ici, la décote s'étend. La question, une fois qu'on dit ça, c'est par rapport à quoi finalement ? C'est un peu ce qui se dit dans les PLH, pour pouvoir organiser un système de pérennisation des décotes, il faut pouvoir objectiver la décote par rapport à un prix de référence, alors on a regardé ce qui se passe par exemple en matière de plafonnement de loyer, on a créé un observatoire local des loyers ou observatoire régional. Les préfectures vous donnent sur les sites des préfectures le plafond de loyer applicable selon la taille, selon meublé ou non... Vous avez donc un observatoire local des loyers qui vous donne le plafond pour votre commune.

L'on se dit qu'il faudrait un observatoire des prix. L'observatoire des prix existe dans le traitement statistique de 100 % des actes notariés publiés au service de publicité foncière, consultables à tout moment sur immobilier.statistiques.notaires.fr, donne pour chaque trimestre de référence un prix médian de la zone de situation de l'immeuble la plus petite pour rester pertinente du point de vue de l'art statistique, c'est à dire le quartier ou la commune. J'en profite pour remercier le CSN pour cette décision politique courageuse de lier l'alimentation des bases à la publicité foncière, il va trouver là une application concrète. Vous voyez là un bel exemple de cohérence entre la politique générale, décision du CSN, son effet dans nos études et une proposition du Congrès. Ce référentiel immobilier.statistiques.notaires.fr à l'immense avantage d'être très localisé par comparaison avec le zonage ABC qui est très critiqué, je crois que le ministre VERGRIETE l'a dit aussi lors de sa prise de fonction ; il faut réviser ce fameux zonage. Alors c'est paradoxal, il y a le zonage ABC qui donne 5 zones en France, qui ne veulent rien dire ; Paris et Pantin, c'est pareil donc tout c'est un peu excessif. Il y a les Bretons : L'OFS de Vannes est en zone B1 mais la réalité de Vannes, c'est que c'est de la zone B2., donc il y a des paradoxes de finesse du zonage.

Et puis en loc'avantages, le zonage il est communal, c'est à dire que vous avez un arrêté qui sort chaque année, qui vous donne des plafonds de ressources et des plafonds de loyers commune par commune, il y a 150 pages d'arrêtés, il me semble, on a essayé de trouver notre commune alors déjà pour s'y retrouver c'est compliqué ! Donc tout ça, on voit bien que c'est assez paradoxal, d'où la proposition suivante, est qu'il soit possible d'imaginer des clauses de droit privé sur ce principe, l'ingénierie notariale a été rappelée par Christian CHEVÉ ; Petit clin d'œil au congrès de l'année dernière, on pourrait faire évidemment de l'ingénierie notariale pour écrire ce que l'on va proposer, mais il nous a semblé que l'idée c'était de créer un nouveau régime légal à vous proposer.

PAUL BERNARD, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Le 119^e congrès des notaires de France propose :

De créer un régime juridique commun à tous les modes d'accession aidée 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 aidée** à la propriété comme étant :
tout mode d'accession
à toute 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
 - a. par un acteur public :
 - b. par une personne ayant bénéficié directement ou indirectement d'une aide publique
 - c. par une personne de droit privé bénéficiaire d'une autorisation de construire imposant la mise en place d'un mode d'accession aidée à des logements, sur le même régime que celui des logements sociaux et intermédiaires (L151-15 CU et R151-38 CU).

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.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Voilà un régime légal qui définit les modes d'accession aidée et qui fixe deux plafonds : Le premier plafond, c'est le plafond du prix de revente. Donc je sais que je vais perdre la moitié de la salle parce que les notaires sont nuls en maths ; Un produit, c'est une multiplication, c'est facile, c'est une surface utile. La surface utile, c'est ce qui nous semble être la surface qui a le plus de sens économique pour qualifier la valeur d'un logement, pas la surface carrez ou la surface habitable. Elle est définie par le code de la construction et on prendrait la surface utile au moment de la vente, le cas échéant après travaux d'agrandissement, ce qui permet de valoriser aussi des travaux d'agrandissement. On multiplierait cette surface par un référentiel qui serait donc le prix médian au mètre carré, tel que consultable sur ce site que l'on vous a présenté, et puis on multiplierait par un coefficient qui serait égal à 100 % de la décote. Évidemment, quand on décote de 30 %, c'est à dire qu'on va multiplier par 70 % ce prix théorique du marché et ce qui va nous donner un plafond qui est paramétrable logement par logement. On a vu un exemple qu'on a allégé, l'idée, c'est de dire que si un maire vous dit si c'est 30 %, 30 % par rapport à quoi ? Et bien on regarde le référentiel et en pratique, on verra qu'en fait la réalité, c'est que ce sera peut-être 28 % par rapport au référentiel et on pourra mettre en place le système. Les plafonds de ressources des accédants, là pareil, dans la suite d'ailleurs, de ce qu'a dit monsieur VERGRIETE hier, Monsieur le ministre, c'est de faire confiance aux acteurs locaux, les territoires sont différents en général, les acteurs de leur territoire, les maires, les bailleurs sociaux connaissent le marché, connaissent les ressources de leurs locataires. Donc ils sont très à même de qualifier les barèmes qu'il faut utiliser sur un territoire en utilisant les barèmes existants, corrigés éventuellement d'un coefficient local.

La durée de droit commun de la décote serait fixée à 30 ans, cela a été rappelé dans le principe de la proposition. On pourrait imaginer qu'il puisse être rallongé par une délibération de la collectivité locale concernée, en adéquation avec les objectifs fixés par le programme local de l'habitat jusqu'à 50 ans. Chaque territoire pourra avoir la liberté de paramétrer un peu ce système. Évidemment, la limitation de durée ne s'applique pas aux BRS puisque pour le BRS il n'y a pas de réduction de la décote. Dans les autres systèmes que le BRS, il faut que la réduction de la décote d'1/30^{ème} par année soit appliquée pour éviter cet effet de cliquet de bascule du jour au lendemain, de 100 % de décote à 0 % de décote. Et si on réduit le taux de décote, il faut bien sûr que les plafonds de ressources correspondants s'ajustent, sinon il n'y aura plus de marché pour y accéder. Donc tout ça peut sembler assez compliqué, mais finalement, c'est très paramétrable à l'opération, c'est maîtrisé par les opérateurs locaux. La conséquence est principalement sur les modes d'accession autres que de BRS, puisque cela permet de requalifier toutes ces ventes et de leur permettre de trouver leur marché et de répondre à un besoin qui a été rappelé tout à l'heure. *(Commentaire d'un schéma à l'écran)*

Sur le BRS et pour répondre à Christian CHEVÉ, l'idée n'est pas de provoquer le monde des OFS en leur disant qu'il faut que le système du BRS se connecte au marché. L'idée, est de dire il faut un système cohérent, c'est la logique de notre démarche ce matin ; cohérence, équilibre des volontés, égalité, paix au cœur de la société pour rappeler notre raison d'être. Le principal enjeu, est de requalifier tous les modes d'accession aidée autres que le BRS pour qu'ils restent efficaces et applicables sur les différents territoires.

YANN JUDEAU, RAPPORTEUR DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Nous avons défini un nouveau régime légal qui devrait être équilibré dans chaque acte concerné par les acteurs locaux de l'opération, soit spontanément s'il s'agit d'opérateurs publics, soit à la demande de ces derniers qui pourront imposer un opérateur privé. Avant de passer la parole à la salle, peux-tu nous dire sa vie s'il n'y a pas un problème d'atteinte aux droits de propriété avec ton maintien de la décote pour les accessions aidées ?

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Au risque de me mettre à dos les professeurs de droit qui sont dans cette salle, ce que l'on propose va remplacer des solutions aberrantes dans le respect du droit de la propriété. Les critères d'atteinte aux libertés fondamentales et au droit de propriété sont connus. On a revus et révisés les avis du Conseil d'État et les décisions du Conseil constitutionnel qui sont les suivants : Il y a une triple exigence pour porter atteinte à un droit fondamental ou au droit propriété. Il faut que cette atteinte soit nécessaire, adéquate et proportionnée. La nécessité de notre proposition résulte des débats que nous avons eu ce matin, il est nécessaire de proposer des décotes c'est la politique générale du logement, ça existe depuis longtemps. Il est nécessaire de les maîtriser avec autre chose que des clauses anti spéculatives et il est nécessaire de maîtriser sur une longue durée sinon ça ne fonctionne pas sachant que notre proposition ne porte pas atteinte à la liberté de vendre, elle la restreint. Vous avez eu une décote, vous pouvez donc revendre à quelqu'un comme vous. C'est à dire quelqu'un qui est sous condition de ressources et il n'y a pas d'inégalité de traitement et de restriction à la liberté de disposer. Elle est adéquate et elle est disproportionnée par essence. C'est un pourcentage que l'on fixe qui se lisse dans le temps, donc ça reste connecté au marché. C'est le concept sur les modes d'accession en tout cas hors BRS sur le BRS, il y a d'autres débats philosophiques au sein du monde des OFS, mais en cohérence avec cette proposition générale sur les modes d'accession aidée, nous

alignons et nous l'assumons pour la proposition, le système des BRS. Voilà, tout ça rejoint, je pense, nos fils rouges : La raison d'être du notariat équilibre et paix et notre nouvelle devise du jour respect des deniers publics, donc les aides publiques, respect de la chaîne des accédants, responsabilité des notaires dans les propositions qu'ils font et liberté des acteurs locaux pour mettre en place les outils. Merci de votre écoute, je vous passe la parole.

INTERVENANT 1 : Alain GAUTRON, notaire à Saint-Malo

Toutes mes félicitations sur cette recherche et sur un sujet qui est complètement d'actualité et relativement complexe. Le sujet de la décote est très important sur toutes les modes d'accession aidée, c'est vrai, surtout en matière de vente HLM et de location accession. Il y a une gabegie des subventions publiques et l'on doit réguler ce marché. Votre proposition par rapport à ces accessions, pose cette question : comment réguler ? Ces acquéreurs qui vont profiter finalement dans un deuxième temps d'un marché préférentiel, ça marche évidemment dans le cadre du BRS puisqu'on a des méthodes d'agrément. Il va falloir imaginer des méthodes d'agrément de ces bénéficiaires de second rang. Je comprends un peu moins cette décote surélevée en matière de BRS puisque j'imagine qu'on va créer à nouveau une espèce de hiérarchie dans l'accession sociale. Aujourd'hui, on est sur des prix qui sont intéressants puisque par le BRS est grosso modo à moitié prix, moi je le vois sur Saint-Malo, on est à 2500 euros du mètre, ça permet aujourd'hui à des gens qui ont besoin de maintenir leur résidence principale à Saint-Malo, type le serveur de restaurant, le veilleur de nuit. Si on a une indexation plus forte, on va avoir encore une fois un peu une certaine hiérarchisation sociale à des prix intermédiaires qui vont peut-être écartés, on va sortir un peu de cet objectif initial qui est celui du BRS, c'est un peu mon inquiétude.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci, il y a deux questions et je répondrais sur la seconde en premier. La question du BRS en fait, encore une fois, l'idée, c'est de proposer un système qui répond à ce besoin d'outils décotés que l'on ne peut plus utiliser parce que les clauses anti spéculatives ne fonctionnent pas. Ça, c'est le concept de départ. Après, à un moment donné, se pose la question de la logique de tout ça. Quand un marché va proposer d'abord, il y a une liberté de mise en place du système localement, on peut imaginer qu'à Saint-Malo, on propose de la vente HLM ou du PCLA à moins 30 %. Et puis le BRS, est à moins 50 %, c'est formidable. Donc la proposition requalifie en fait une offre d'accession sociale avec une décote qui répond au marché qualifié à 30 % sur les modes hors BRS. Et puis il y a une offre avec un marché à 50 % de décote, avec des plafonds de ressources peut-être un peu différents, ça, c'est la politique locale. Je rejoins ce qu'a dit le ministre VERGRIETE hier ; laissons les acteurs locaux, les maires, maîtriser ce qui se passe sur le marché. Ils le savent beaucoup mieux que nous, le maire de Deauville l'a tout à fait rappelé. Donc, après le problème que l'on a, c'est de dire mais finalement, si on veut permettre aux gens d'accéder à la propriété, il faut aussi leur donner ce qu'ils attendent de la propriété ça l'a été rappelé ou alors ils restent locataires ! Ils ont le choix d'accéder à la propriété j'entends les arguments des OFS mais les ménages, la propriété, ça les fait rêver. Ils attendent quelque chose de la propriété. Je trouve que c'est finalement très injuste d'avoir des gens qui sont dans des modes d'accession aidée autres que le BRS, qui vont avoir une capacité d'épargne et de constitution d'un patrimoine qui va vivre sa vie dans un marché qui peut monter, qui peut descendre mais ça c'est le risque de la propriété, on le laisse comme ça. Et puis un marché BRS à côté qui accède à la propriété mais en ayant une capacité d'épargne complètement différente parce que peut être que cette capacité d'épargne, si le marché augmente, en fait elle va se dévaloriser complètement puisqu'elle ne sera plus du tout connectée avec le marché libre. Alors ça peut aussi se jouer dans les deux sens, mais dans le sens à la baisse c'est moins gênant, mais dans le sens à la hausse, je trouve personnellement que c'est assez gênant.

INTERVENANT 2 : Pierre-Jean MEYSSAN, notaire à Bordeaux

Après une présentation comme celle que tu viens de faire, la salle est quand même un peu submergée. J'en ai vu des Congrès des notaires ! J'en ai écouté des propositions mais des techniques et longues comme celle-là, rarement. La salle a ici un double réflexe : premier réflexe : on n'est pas trop compétents ni matheux, donc on fait confiance parce qu'on se dit que les rapporteurs du Congrès ont bien travaillé pendant deux ans, qu'ils sont sérieux et qu'ils ont sûrement raison. Je crois que ce n'est pas la bonne attitude à avoir. Je crois que la bonne attitude, c'est un vote d'adhésion massive. Pourquoi ? Parce que des propositions, j'en ai vu, mais des propositions importantes et fondamentales comme celle-là, je n'en ai pas vu beaucoup. Pourquoi ? Parce qu'il faut rappeler où on est aujourd'hui et pourquoi que les clauses spéculatives ne fonctionnent pas. Aujourd'hui, dans la vente HLM, on met une clause anti spéculative de mémoire l'article L 443-12-1 du code de la construction qui te dit « je vends à mon locataire et j'ai le droit par rapport à un avis donné par France domaine de décoté, une valeur en général de 30 % ». Seulement la clause dure cinq ans et donc au bout de cinq ans l'acquéreur est face à une plus-value d'une double nature, une plus-value naturelle prise par le marché, mais une plus-value artificielle prise par la décote. Mais la décote, il faut la qualifier ! Ce n'est pas un truc qui arrive comme ça ! La décote provient des deniers publics, c'est à dire de notre argent, de votre argent. L'acquéreur se frotte doublement les mains. Il ne le sait pas, il n'en a pas conscience ! Mais

c'est ça la réalité. Il y avait deux positions à prendre. La première, celle qui est prise parfois, qui est de dire rendez-nous l'argent « I want my money back » ! Ce n'est pas celle que vous avez prise. Vous avez prise celle du maintien de la décote. En vous écoutant, je pensais à ce qu'avait dit Yves DELECRAZ hier, sur la notion de point d'équilibre, et cette décote que vous avez choisi de maintenir, de pérenniser mais avec une fin en sifflet quand même, parce que 30 ans, c'est déjà bien long, est très complexe et tout le monde ne le maîtrise pas. Mais cette proposition est fondamentale parce que l'acquisition sociale, on en a besoin qu'elle soit utilisée et qu'elle serve au parcours résidentiel. Et la première fois que tu vas aider un couple qui n'a pas les moyens de payer un logement sur le marché, et bien au bout de cinq ans, ça ne va pas s'arrêter, mais ça va continuer. Cette proposition là son caractère sociétal qui là a tout son sens est absolument fondamental. Je voudrais que la salle envoie un vote d'adhésion sur ce sujet majeur. Je vous remercie.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci Pierre-Jean. Ça fait chaud au cœur d'entendre tout ça !

INTERVENANT 3 : Philippe EYMARD, notaire à Miribel

Je crois que le notariat est bien inspiré d'aller vers le social et tout ce que vous avez comme proposition pour le social. Une petite remarque sur les 30 ans, je serai peut-être allé un tout petit peu plus loin. À vous de voir !

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci. On a imaginé au départ pour tout vous dire un système perpétuel. On s'est dit d'abord ça casse la logique du BRS qui lui est perpétuel et les autres systèmes qui n'ont pas vocation à être perpétuel. Après, il a fallu qualifier. En échangeant avec Christian CHEVÉ, ce dernier était au départ effrayé par la durée de 30 ans avant de penser que cette durée est finalement équilibrée. Voilà un moment, faut trancher. Je pense que les territoires ont besoin, ça a été dit par le maire de Deauville qui nous a dit avoir « testé toutes les solutions ». Il a fait du bail réhabilitation, il teste tout et en fait, il est coincé par ce problème de décote.

INTERVENANT 4 : Laurent LEVENEUR, Professeur

Monsieur le Président, vous avez pris le risque de heurter les professeurs de droit dans la salle. Je ne sais pas si mes collègues ici présents sont heurtés mais je vais vous décevoir, je suis désolé j'aurais tellement aimé vous donner satisfaction. Au regard des principes de droit civil, le système que vous proposez ne soulève aucun problème ! Le système, si je comprends bien de la décote revient à une interdiction de vendre au-delà du prix correspondant à la décote et avec une décote en sifflet qui se termine à 30 ans, cela pourrait éventuellement être plus ou moins. Mais une interdiction de revendre au-delà d'un certain prix, c'est tout simplement un diminutif d'une interdiction de vendre. Donc d'une d'inaliénabilité. Mais une clause d'inaliénabilité est permise, on la voit dans l'article 900-1 du Code civil, elle est également possible plus largement pour tous les actes, dès lors du moins qu'elle est limitée dans le temps et justifiée par un intérêt sérieux et légitime. Limité dans le temps, elle l'est la vôtre, un intérêt sérieux et légitime et bien c'est l'intérêt social qui a été évoqué, puis la protection des finances publiques, en fait tout ce qu'on veut.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci Monsieur le professeur. Dernière question puisque le temps file et que nous avons derrière une magnifique proposition à soutenir encore.

INTERVENANT 5 : Jean-Christophe GENET, notaire à Melun

Il y a un point que vous n'avez pas soulevé sur l'intérêt de la décote que vous voulez mettre en place c'est qu'il n'y a pas que les acquéreurs au moment de la revente, enfin, les locataires sociaux qui revendent et qui font la plus-value. Il y a aussi ceux qui sont encore dans les immeubles anciens, qui sont souvent vendus sur plusieurs années, voire dizaines d'années. Donc le système de la décote de 30 % va gérer la plus-value et la répartition égalitaire, mais comment gérer l'augmentation du prix, comme le disait notre confrère qui est souvent fixé sur un avis des domaines. Et malheureusement quand on augmente le prix moyen du marché, on augmente aussi le prix de la revente aux locataires qui sont encore dans les immeubles.

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Effectivement à chaque vente, à chaque date de vente, on a un prix qui est fixé selon différentes règles. On est capable de qualifier la décote très finement puisqu'avec le système immobilier.statistiques.notaires.fr et le prix objectif auquel on offre ce logement, on va être capable de calculer l'écart entre ce prix médian statistique qui n'est pas vraiment le prix du marché, c'est un prix médian statistique qui permet juste d'avoir un référentiel qui va évoluer un peu comme un indice, mais un indice qui suit le marché. Donc je ne vois pas trop le problème en fait. La question philosophique pour le BRS est un autre sujet. Pour le coup, c'est fondamental. C'est est ce que le BRS doit être hors marché ou connecté au marché.

C'est pour ça que notre angle, ce n'est pas de dire pour le BRS, il faut partager la plus-value. Ce n'est pas ça la question parce qu'une plus-value, il y en en BRS, il y a un indice qui suit, c'est une fausse question et surtout, ça focalise le débat sur cette notion de plus-value qui crispe de manière assez radicale tous les gens qui veulent mettre en place des dispositifs anti spéculatifs. Donc ce n'est pas le sujet de la répartition de la plus-value, c'est le sujet du maintien de ces décotes, l'alignement d'un système unique de décote sur l'ensemble des systèmes des modes d'accession aidée pérenne pour le BRS, limité à 30 ans pour les autres systèmes. Il y a un sujet de logique et de cohérence globale. Et de calibrer ça très finement ; logement par logement, on ne décote pas pareil un cinquième étage d'un premier étage, donc ça demande un travail assez fin pour répondre à la deuxième question tout à l'heure. Ce sont les notaires qui vont contrôler. Les notaires savent contrôler des plafonds de ressources dans les zones en RU, les notaires savent contrôler des clauses de prix, savent faire une multiplication ou ce fameux produit qu'on présentait avec un peu de pic, mais je pense qu'il n'y a pas de difficulté. Je vous propose de passer au vote de cette 5^{ème} et dernière proposition dont le titre est : « Maintenir dans le temps les décotes consenties au premier accédant dans les modes d'accession aidée à la propriété ». Merci pour vos réactions positives et pour votre soutien.

Résultat du vote :

Pour la proposition : **96%** des votants

Contre la proposition : **4%** des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE

.....

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Merci infiniment. Voilà 2 ans de travail. Merci pour vos votes, c'est très agréable d'avoir été entendus, compris et surtout d'avoir ces votes importants qui vont nous permettre de compter politiquement pour porter toutes ces propositions devant les pouvoirs publics. Fin de notre commission 2, nous abordons le dernier temps de notre matinée, sous l'autorité de notre rapporteur général, Eric CEVAER ; Proposition commune pour laquelle j'appelle Raphaël LEONETTI et Agnès MAURIN, sur les rénovations des copropriétés.

.....

PROPOSITION COMMUNE

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS GRÂCE AU TIERS FINANCEMENT

Vendredi 29 septembre 2023 de 11h30 à 12h00



Éric CEVAER
RAPPORTEUR GÉNÉRAL

Xavier LIEVRE
PRÉSIDENT DE LA 2^{ème} COMMISSION

Raphaël LEONETTI
RAPPORTEUR DE LA 1^{ère} COMMISSION

Agnès MAURIN
PRÉSIDENTE DE LA 3^{ème} COMMISSION

ÉRIC CEVAER, RAPPORTEUR GÉNÉRAL DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE France.

Mesdames, Messieurs, au cours de nos travaux, un thème s'est imposé, peu à peu mais comme une évidence comme ressortissant aux trois commissions. Ce thème, c'est celui de la rénovation énergétique des copropriétés. Je dois cependant vous faire un petit avertissement préalable. Il s'agit d'une question complexe qui relève autant de la compétence des financiers et des techniciens que de la compétence des juristes. Dès lors, nous ne prétendons pas à l'exhaustivité, mais seulement à vous présenter les outils auxquels nous avons songés et que d'autres viendront parachever pour parvenir au but recherché. Je vais céder la parole à Agnès MAURIN qui va vous présenter la proposition.

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ème} COMMISSION

Quelques chiffres tout d'abord pour vous démontrer, s'il en était encore besoin, l'importance de l'enjeu climatique. Le secteur résidentiel en France représente à lui seul le deuxième plus gros émetteur de gaz à effet de serre, soit 30 % de la consommation finale de la France. Le chauffage à lui seul est le poste principal des dépenses énergétiques ; 80 % au total des émissions. 10 % des ménages en France sont en précarité énergétique sur la seule agglomération parisienne. Les logements, E, F et G, représentent à eux seuls 50 % du parc résidentiel. Vous le voyez, les chiffres sont particulièrement préoccupants en zones tendues, zones composées pour l'essentiel d'immeubles collectifs. Pour cette raison, nous avons choisi de vous soumettre des propositions qui concernent principalement les copropriétés. Pour autant, ces solutions sont tout à fait transposables au logement individuel. La rénovation énergétique des logements a bien pour principal objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie fossile. Mais elle a bien d'autres vertus. La rénovation énergétique permettrait de remédier à la crise du logement, en remettant sur le marché des milliers de logements. Elle permet d'améliorer le pouvoir d'achat grâce à la diminution des dépenses de chauffage et de production d'eau chaude et d'accroître le confort des logements. Enfin, la rénovation énergétique est une source de valorisation du patrimoine puisque les logements les plus performants énergétiquement se vendent plus chers. On parle désormais de valeur verte.

Alors, comment expliquer que la rénovation énergétique ne s'accélère pas, notamment dans les copropriétés. Deux raisons à cela : la complexité et le coût. A l'occasion de nos travaux, nous avons échangé avec des spécialistes en matière de logement et de financement. Nous nous sommes appuyés sur leur expertise pour développer les propositions qui vont suivre. Je vous propose de les écouter. **Vidéo ITW d'experts sur « l'état des lieux » de la rénovation énergétique.** Les experts que vous avez entendus proposent trois pistes pour accélérer la rénovation énergétique : Le financement, les droits à construire et le tiers financement.

La première piste : Les innovations en matière de crédit. Des initiatives ont déjà été prises, d'ordre structurel ou conjoncturel. Parmi les pistes d'ordre structurel, on peut citer celles évoquées dans le rapport du directeur de la Banque des territoires, qui permettrait d'accorder des prêts attachés aux lots de copropriété, des prêts acquisition amélioration ou encore le prêt viager hypothécaire qui fera l'objet d'une proposition cet après-midi à l'occasion de la troisième commission. Concernant les initiatives d'ordre conjoncturel, on peut citer celles de La banque postale face à la hausse des taux qui propose des taux évolutifs à la baisse conditionnée à la réalisation de travaux de rénovation. Cette piste relevant essentiellement des banques, nous ne la traiterons pas ce matin.

La deuxième piste : La cession des droits à construire, pour construire soit en surélévation d'un bâtiment en copropriété, soit construire sur un résidu de l'assiette de la copropriété. La cession de ces droits à construire permettrait un financement global de la rénovation. Bien qu'il existe quelques difficultés de mise en œuvre de cette cession de droits à construire, c'est un mécanisme relativement bien maîtrisé et qui ne nécessite pas d'amélioration globale de l'état du droit.

Troisième et dernière piste : Le tiers financement. Une tierce personne solvable accepte de porter le coût des travaux sur une certaine durée tout en garantissant leur réalisation et surtout un niveau de performance énergétique préalablement défini. Cette piste présente deux avantages majeurs :

- Le premier avantage : Le tiers financeur apporte aux propriétaires une solution clé en main contractuelle et économique. Autrement dit, la bonne exécution des travaux de rénovation et leur financement.
- Deuxième avantage : avec le tiers financement le coût des travaux est lissé dans le temps, ce qui permet de rompre la barrière psychologique du propriétaire qui va devoir payer une partie du coût des travaux parce que les précédents ne l'ont pas fait et des travaux qui vont finalement profiter aux futurs propriétaires. Cette troisième piste suppose une véritable ingénierie juridique et contractuelle. Il nous a donc semblé légitime que notre profession s'en empare pour accompagner nos clients.

Nos travaux nous ont amenés à faire le constat suivant : Une alternative juridique existe pour mettre en place un tiers financement. Il peut intervenir soit au travers d'une externalisation temporaire des logements et ou des parties communes à l'aide de baux réels immobiliers, soit par l'utilisation du contrat de performance énergétique. Ces deux séries de mesures forment pour nous une proposition globale pour faciliter le recours au tiers financement par les copropriétés. Je te laisse Xavier la parole pour développer la proposition relative aux baux réels.

Première série de mesures :
OUVRIR DES SOLUTIONS DE TIERS FINANCEMENT AUX COPROPRIETES
GRACE AUX BAUX REELS

XAVIER LIEVRE, PRÉSIDENT DE LA 2^{ÈME} COMMISSION

Sur les solutions de tiers financement grâce aux baux réels, nous avons deux baux constitutifs de droits réels que nous allons vous présenter : Le bail à réhabilitation qui porte bien son nom, c'est pour réhabiliter, pour rénover des copropriétés on peut imaginer que c'est l'outil adéquate. Le bail réel solidaire, puisque les baux réels solidaires fonctionnent avec un organisme de foncier solidaire dont le métier, c'est de faire du portage de longue durée. Et on imagine que porter du foncier, comme c'est le cas aujourd'hui dans le système de bail réel solidaire, ou porter des travaux de parties communes, la logique est à peu près identique.

La difficulté est qu'aujourd'hui ces deux outils ne sont pas utilisables. Le bail à réhabilitation n'est pas utilisable parce qu'il est réservé à une liste de preneurs limités qui sont les bailleurs sociaux ou des structures assimilées, alors même que cet outil est déjà assez souple puisqu'il permet une solution, il peut porter sur un seul logement et le cas du bailleur, ancien propriétaire de son logement qui reste occupants est évoqué, ce qui pour nous est très intéressant. On pourrait imaginer que ce bail à réhabilitation soit ouvert à des opérateurs de droit privé, spécialistes de ces solutions de financement capables de maîtriser l'ingénierie et le financement de travaux complexes dans les copropriétés et être capables d'apporter une sécurisation financière avec une capacité de décision aux copropriétés

qui est un des sujets complexes. Donc la proposition qu'on vous lira qui ouvre ce bail à réhabilitation avec des solutions permettant d'agréger à des travaux sur les parties communes et aussi des travaux dont certains logements pour les copropriétaires qui seraient intéressés, avec la nécessité de porter une attention à la capacité des ménages qui ont donné leur bail à réhabilitation, de pouvoir le vendre et de préserver aussi les garanties données aux banques lors de l'acquisition initiale de ces logements.

Sur le bail solidaire : La difficulté a été rappelée par Honoré PUIL dans la vidéo, dans le sujet filmé Rennes va utiliser massivement son OFS pour essayer de rénover les copropriétés. Il a expliqué qu'il souhaitait entrer dans les copropriétés grâce à des préemptions par son OFS. La difficulté, c'est que le droit aujourd'hui limite le droit de vote des OFS à certains cas extrêmement réduits prévus par les textes. Et de manière assez paradoxale, même quand l'OFS a le droit de vote, il n'a pas la capacité de payer les charges correspondantes. Donc autant dire que les ménages accédant qui sont déjà sous conditions de ressources sont incapables de voter des travaux ou de laisser l'OFS de voter des travaux si les travaux ne sont pas pris en charge par l'OFS.

D'où la proposition que va vous lire Eric CEVAER qui nécessite de déverrouiller un article du code sur la réglementation du BRS.

ÉRIC CEVAER, RAPPORTEUR GÉNÉRAL DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Le 119e 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 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 adapté à chaque situation ;

De permettre à chaque copropriétaire concerné d'apporter son logement dans le bail à réhabilitation et de garantir la liquidité du logement, mais aussi le maintien dans son logement du bailleur, tant qu'il honore ses obligations ;

De permettre enfin 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.

Seconde série de mesures :

**PROMOUVOIR AVEC LES COLLECTIVITES COMPETENTES LA RENOVATION ENERGETIQUE
DU BATI À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS, GRÂCE AU CONTRAT DE PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE**

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Comme Agnès la présentait, c'est une proposition globale et cohérente qui se divise en deux séries de mesures. Nous vous proposons de réunir en un seul vote, un vote global, vos interventions et vos votes donc sur les deux séries de mesures et je pense tout de suite à la seconde série de mesures : Promouvoir avec les collectivités compétentes, avec les acteurs publics compétents, la rénovation énergétique du bâti à l'échelle des quartiers grâce au contrat de performance énergétique.

Maitre ORTEGA que vous avez entendu lors du reportage, vous a déjà bien dessiné les contours de ce contrat mais c'est un contrat, il faut le dire, que nous utilisons assez peu dans nos études. Le contrat de performance énergétique (CPE), est un contrat conclu entre le propriétaire d'un bâtiment avec un groupement d'opérateurs qui va garantir qu'au terme des travaux de rénovation énergétique, au regard d'une situation de référence, il y aura bien une diminution des consommations énergétiques.

Trois atouts : D'abord la rémunération de l'opérateur est, en partie au moins, corrélée au niveau d'amélioration de

l'efficacité énergétique. Ensuite, les versements auprès de l'opérateur sont étalés dans le temps.

Avec des travaux importants, on a des contrats de performance énergétique de dix ans, douze ans qui permettent un vrai étalement des versements. Et puis il y a une véritable obligation de résultat. Il y a un engagement ferme et si le résultat n'est pas atteint, il faut refaire les travaux pour qu'ils soient atteints, et si c'est impossible, alors il y a une diminution de la rémunération de l'opérateur avec lequel le propriétaire du bâtiment a contracté.

On retrouve bien tous les avantages du tiers financement qu'Agnès vous a présenté en introduction. Mais le contrat de performance énergétique n'est pas démocratisé. Il est assez peu utilisé, sans doute parce qu'il recouvre une véritable complexité économique, contractuelle, il y a eu toute une ingénierie dans la contractualisation et la négociation de ces contrats, ça s'est développé pour des bâtiments publics ou pour des bâtiments industriels, et assez peu à ce jour mais il y a quand même quelques exemples pour des copropriétés.

Lorsque nous avons réfléchi tous ensemble à cette proposition globale, on s'est demandé ; comment promouvoir le CPE, et on a été interpellés par la loi du 30 mars 2023, dont Monsieur NOBLECOURT et Philippe PELLETIER dans la vidéo nous en avaient aussi parlé. Dans cette loi, le législateur, par rapport à l'utilisation du contrat de performance énergétique pour les bâtiments publics, a précisé de façon assez laconique, que les personnes publiques, en l'occurrence les intercommunalités, peuvent conclure des contrats de performance énergétique pour leur compte, mais aussi pour le compte d'autres personnes morales, de droit public ou de droit privé. Autrement dit, elles peuvent agréger autour d'elles dans la conclusion d'un contrat de performance énergétique global, d'autres propriétaires voisins. Cette idée d'agrégation, quelle que soit l'intention claire ou pas du législateur derrière la formule laconique que l'on retrouve dans le texte. Cette idée d'agrégation mérite, selon nous, d'être vraiment saisie. C'est une opportunité qu'on saisit pour développer autour des propriétaires publics, autour d'un acteur public, la conclusion de contrats de performance énergétique globaux. Pour trois raisons : D'abord parce que l'ingénierie contractuelle et la taille des groupements prestataires, généralement composés de poids lourds du bâtiment, est de nature à dissuader les copropriétés de recourir au CPE. Mais si le CPE était porté pour leur compte par une collectivité publique, par tous les acteurs publics qui auraient une compétence en matière d'habitat ou d'aménagement, cela pourrait leur offrir le soutien d'un tiers de confiance. Les copropriétés auraient alors le confort nécessaire pour conclure ce contrat de performance énergétique. Ensuite, en concluant un contrat de performance énergétique à grande échelle, il y aura inmanquablement une optimisation financière. Une économie d'échelle, notamment dans les études préalables. Le même bureau d'études saisi par la collectivité pourra intervenir sur les bâtiments voisins. Et pour les copropriétés, le simple fait que les acteurs publics prennent à leur compte tous les coûts de transaction, le coût de la consultation des opérateurs, de la négociation pour trouver la meilleure solution parmi celles qui sont proposées, c'est déjà en soi une économie. Dernier avantage du contrat de performance énergétique global, c'est qu'il se développerait à l'échelle d'un îlot de bâtiments. Cela est de nature à créer d'autres formes de valeur que celles directement apportées à la rénovation du bâtiment. C'est tout un quartier qui est redynamisé, régénéré et les logements qui s'y trouvent, ipso-facto verront leur valeur augmenter. Sont aussi les cœurs d'îlots qui peuvent être repensés, des îlots de fraîcheur si importants aujourd'hui. Et puis, des solutions techniques ; des solutions, notamment en termes d'énergies renouvelables, deviennent possibles dès lors qu'on atteint une certaine taille critique.

Alors, nous pensons donc que tous les acteurs publics, et non seulement les intercommunalités, comme cela est prévu aujourd'hui dans la loi de 2023 que nous avons citée, tous les acteurs publics devraient pouvoir impulser le recours aux contrats de performance énergétique en regroupant autour d'elles, à leurs côtés, d'autres propriétaires. Un exemple : Un bailleur social propriétaire d'un ou deux immeubles de logements sociaux qui se trouvent à proximité immédiate d'un autre immeuble en copropriété. Ce bailleur pourrait, avec notre proposition, inviter les copropriétaires de cet immeuble à se raccrocher au contrat de performance énergétique global. En somme, notre proposition apporterait un accompagnement sur l'ingénierie contractuelle, l'assurance d'une position forte dans le contrat et des économies d'échelle, notamment grâce à la mutualisation des installations d'énergies renouvelables.

Dernier point, pour que le CPE constitue bien une solution globale, il est important que certains équipements de partie privatives soient aussi concernés. Il en a été question notamment par le témoignage de Valérie MONCRET-TAYLOR dans le reportage, on constate à cet égard un frein au développement des CPE lorsque les systèmes de chauffage ne sont pas collectifs, et pour optimiser cette rénovation globale, il faut pouvoir réaliser des travaux aussi sur les systèmes de chauffage individuel au gaz qui, comme vous le savez, présentent un double inconvénient : C'est une énergie carbonée d'abord et c'est aussi un système qui comporte un risque non négligeable d'incendie et d'empoisonnement.

En conséquence, le 119e 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 avec tiers financement 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 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'intérêts 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.

ÉRIC CEVAER, RAPPORTEUR GÉNÉRAL DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

La parole, comme il en est d'usage, va être à la salle, néanmoins, nous allons changer un peu l'usage pour la raison suivante : nous accueillons Madame Valérie FLICOTEAUX, vice-présidente du Conseil National de l'Ordre des Architectes. Madame, pourriez-vous nous donner le sentiment de l'ordre que vous représentez sur cette proposition ?

VALÉRIE FLICOTEAUX, vice-présidente du Conseil National de l'Ordre des Architectes

Cette question de la rénovation énergétique des bâtiments, est une question qui nous interpelle. Les architectes se sont saisis depuis longtemps de ce travail et on le comprend bien dans vos témoignages, l'une des grosses difficultés dans l'intervention sur un bâtiment en copropriété, c'est que l'on ne peut pas atteindre une performance intéressante si on n'intervient pas dans le bâtiment dans sa globalité. Le bâtiment en lui-même, c'est un empilement de plusieurs logements mais pour nous, on améliorera la performance si on intervient dans la globalité du bâtiment. Tous les systèmes qui permettent justement d'améliorer les règles de copropriété et d'intervenir sur l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment sont des systèmes qui vont aider et permettre que les choses se fassent. Cette question de, au-delà d'un bâtiment, pouvoir intervenir à l'échelle d'un quartier vaut pour des bâtiments d'habitat collectif, et ce serait très intéressant dans les quartiers d'habitat individuel, parce qu'il est évident que vu l'ampleur des travaux qui doivent être mis en place, travailler logement par logement, sera trop long, on ne va pas rénover le parc en 100 ans. On doit accélérer cette transition et on doit trouver des mécaniques pour emporter des quartiers entiers, pour faire des économies d'échelle, y compris en ingénierie, en travaux, puisque sur un parc immobilier homogène, on voit bien que la façon d'intervenir sera similaire si les bâtiments sont de même facture. Ce sont des propositions que l'on porte, qu'on essaye de faire et nous n'avons pas cette technicité juridique et financière que les notaires connaissent et peuvent apporter. On voit bien que plus on va aller vers des solutions globalisées, mieux on se portera. On amène quand même une réserve, il faut que ça soit porté par une équipe compétente d'ingénieurs, et d'architectes. Il faut qu'il y ait une maîtrise d'œuvre qui ait la capacité d'apporter aussi cette garantie de la bonne qualité des travaux, y compris jusque dans le suivi des chantiers. Il faut garantir que sur le chantier, les choses qui sont écrites dans le marché soient réellement exécutées. L'architecte est là pour contrôler la qualité de l'exécution des travaux. C'est fondamental.

ÉRIC CEVAER, RAPPORTEUR GÉNÉRAL DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Madame la Vice-présidente, je vous remercie de ces propos dans lesquels je crois lire une approbation, une adhésion à notre proposition. Nous allons revenir au format classique des questions de la salle et présente mes excuses aux personnes connectées en visio mais le temps qui nous est imparti ne nous permettra pas de prendre de questions à distance pour cette proposition. Nous vous écoutons.

INTERVENANT 1 : Laurent LEVENEUR, professeur

Je trouve intéressant que votre Congrès soit porté sur la performance énergétique. Votre visuel était intéressant. Les informations que vous avez données aussi. On nous a présenté des très belles rénovations dans de grands habitats collectifs, avec des architectes ingénieurs, ce sont des choses merveilleuses. La solution préconisée par Philippe Pelletier, pourquoi pas surélever, ça peut être bien, mais peut-être pas partout. Madame, vous nous avez indiqué que 50 % des logements parisiens se trouvaient mal classés dans la performance énergétique et on ne voit pas la solution de Monsieur PUIL, être utilisé avec la ville de Paris préempter 50 % des logements en vente, et parfois on va rencontrer des vraies difficultés. Ma remarque est en lien avec ce qui a été dit hier. Le ministre du Logement a signalé que 600 000 logements étaient classés G. Et il a dit attendre des solutions ! Comment faire pour tous ces logements ? Parfois, ce sera très bien fait par les organismes collectifs et le contrat que vous proposez certainement, ça ira bien, mais parfois ça n'ira pas. C'est le diagnostic qui ici, devient essentiel dans le système. Vous avez indiqué que les notaires étaient là pour conseiller les parties. Que dire à un client qui vient de recevoir un coup de bambou

sur la tête : Allez, classement G ! Ces diagnostics ne sont pas fiables. Quand vous voyez un diagnostiqueur faire divers diagnostics dans un logement, mais quand il mesure l'exposition au plomb, il a un appareil, on voit bien, il a des chiffres qui viennent. Il constate l'efficacité de votre prise de terre. Il branche quelque chose dans votre prise de courant et est-ce que votre protection des personnes est bien fonctionnelle ? Il va provoquer une surtension pour voir ; ça c'est scientifique. Et la performance énergétique ? Est ce qu'il vient avec un appareil de mesure ? Rien. Il y a une subjectivité là-dedans ça ne veut pas dire qu'il ne faut pas rénover. Je vois que tout le monde a compris que le prix d'énergie était très cher, mais on est incité naturellement. En France, on aime bien la contrainte et la sanction. Le ministre du Logement a dit que ce n'était pas de l'interdiction, simplement le logement est dit indécemment, d'accord, on n'a pas le droit de le louer, vous voyez c'est juste une remarque. Avoir un système aussi peu fiable qui aboutit à des conséquences juridiques aussi importantes, ça ne peut pas durer ! Ça ne dispense pas de procéder à de la rénovation énergétique !

ÉRIC CEVAER, RAPPORTEUR GÉNÉRAL DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Merci Monsieur le professeur de ces remarques. Je ne veux pas m'accorder des compétences que je ne possède pas, mais à ce que j'ai pu lire, il y a quand même, comme dans tout corps de métier, des règles de l'art pour ce faire et il existe une méthode reconnue pour mesurer la performance énergétique des logements neufs et au moins une autre pour mesurer la performance énergétique des logements anciens. Je ne veux pas aller au-delà, mais il y a quand même des règles, elles existent. Je suis incapable de vous dire si tous les diagnostiqueurs s'y conforment. On a rappelé l'intérêt de consulter, en présence d'un diagnostic, l'Ademe sur Internet, pour vérifier que le diagnostiqueur soit bien enregistré.

INTERVENANT 2 : Philippe MAZUY, notaire au Mans

Pour répondre au professeur LEVENEUR, nous avons au Luxembourg et en Allemagne pour la déperdition énergétique, le passage de caméras thermiques. Donc on paye un impôt foncier très onéreux lorsqu'on est peu vertueux. Et les banquiers financent la rénovation énergétique, justement, avec l'économie qui résulte de l'impôt foncier diminuer si la classification est meilleure. Donc on n'a pas d'énarque et on n'a pas de polytechniciens au Luxembourg et en Allemagne, mais on a du pragmatisme : Point numéro 1 ! Point numéro 2 ; Je suis copropriétaire et président de conseil syndical. La problématique majeure aujourd'hui dans les copropriétés, c'est l'absentéisme. Les gens se foutent des assemblées générales. Votre texte est fantastique, j'y adhère sans réserve mais pas l'article 25 ! Vous n'aurez jamais la majorité de l'article 25 ! L'article 25, c'est la majorité, y compris des absents. La majorité de l'article 24 vous permet d'avoir la majorité des présents ou représentés. Je me pose la question, est-ce que c'est une vraie problématique dans les copropriétés aujourd'hui ? Rénovation énergétique majorité de l'article 25 ! Quand on a 25 ou 30 % de présents représentés dans nos AG, c'est Alléluia ! Donc dans la réalité, rénovation énergétique devrait faire l'objet d'une majorité article 24, c'est mon avis.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci pour ce témoignage. On a pris le parti de la majorité de l'article 25. Notre sujet, ce n'est pas tellement la question de la majorité qualifiée ou non à retenir, c'est de faire adhérer le maximum de propriétaires, parce qu'imposer à quelqu'un qui n'a pas les moyens une solution de financement et de travaux, ce n'est pas la bonne solution. Il faut trouver des solutions clé en main et emporter l'adhésion de la majorité des copropriétaires pour que cela fonctionne. C'était notre parti.

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Aujourd'hui on a quand même une véritable conscience citoyenne et une volonté de rénover. Quand vous dites à un propriétaire, qu'il soit occupant ou bailleur, qu'il ne va pas revendre son logement dans de bonnes conditions, qu'il va perdre de la valeur parce qu'il ne sera pas rénové, ou à un propriétaire bailleur qui ne pourra plus louer son logement, je pense qu'il va avoir envie de se présenter aux assemblées générales et de voter.

INTERVENANT 3 : Henri PASSEBOIS, notaire à Carpentras

J'ai été copropriétaire et ma question allait dans ce sens pratique et pragmatique. L'Assemblée générale, il va falloir une adhésion, comme l'a dit mon prédécesseur, et vous apercevez, sans parler de règle de majorité, c'est beaucoup plus irrationnel. Quand vous allez parler de surélévation, on aura un copropriétaire qui va s'y opposer parce que ces intérêts, il est en dessous il va voir ça d'un mauvais œil. Et quant à occuper les espaces communs, là aussi de façon plus irrationnelle, même si Maître MAURIN disait qu'il fallait les convaincre ou forcer en lui disant ; vous n'allez pas vendre, ça va prendre certainement plusieurs années puisque moi aussi j'assiste à des réunions de

copropriété et même dans des choses beaucoup plus simples on voit dans notre métier que pour réunir une majorité, c'est assez difficile. Et vous ne l'avez pas abordé ce côté pratique, ou du moins le sens humain des copropriétaires et la difficulté à arriver à un consensus.

RAPHAËL LEONETTI, RAPPORTEUR DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION

Merci pour cette intervention. Même réponse ; l'adhésion que nous proposons dans le volet contrat de performance énergétique, est une adhésion préalable à l'engagement du processus. Parce que, quand on dit qu'une collectivité va conclure un CPE ou un acteur public, un bailleur social pour le compte d'autres copropriétaires, la collectivité ne va pas se lancer sur une négociation à grande échelle si elle n'a pas quelques garanties que les copropriétés voisines vont la suivre dans ce mouvement. Donc, ce n'est qu'un vote préalable, une adhésion à un processus, ce n'est pas encore la décision finale. Nous sommes sensibles à vos questions pratiques et importantes de pouvoir emporter la majorité des copropriétaires sur les rénovations et de trouver les bons outils, peut-être dans la loi de 65 pour faciliter les votes, mais avant tout, convaincre, emporter l'adhésion. Si la collectivité, un acteur public, met sur la table ensuite auprès du syndic, une solution de tiers financement clé en main qui fonctionne avec un versement étalé dans le temps, nous pensons que c'est ça qui encouragera le vote, quelle que soit la majorité que l'on applique. C'est ça le sens de notre proposition.

ÉRIC CEVAER, RAPPORTEUR GÉNÉRAL DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Nous allons devoir clore la séance. Madame la vice-présidente voulez-vous faire une dernière observation.

VALÉRIE FLICOTEAUX, vice-présidente du Conseil National de l'Ordre des Architectes

Je vous suis dans cette idée que ce sont des travaux importants, qui demandent beaucoup d'argent et de ne pas imposer les choses et donc rester à une majorité, c'est important parce qu'on ne passe pas en force. Par contre, vous avez quand même un allié qui est la hausse du prix de l'énergie et je pense que de plus en plus de propriétaires voient leur facture énergétique augmenter et donc un intérêt vers cette question d'emporter des travaux énergétiques, de performance, c'est à dire efficaces, performants et globaux première chose, et deuxième chose, je partage vos inquiétudes sur la question de la fiabilité du DPE et en même temps, l'unique intérêt que j'y vois, c'est que ça sert de marqueur. C'est à dire qu'aujourd'hui, il faut bien démarrer quelque part. Il faudra certainement fiabiliser ce DPE, il y a d'autres outils qui sont en développement aujourd'hui, ça reste une approche conventionnelle, qui est un peu éloignée de la réalité physique de ce qui se passe dans le bâtiment. Mais en même temps, si vous voulez aujourd'hui en classement G, ça veut dire quelque chose et ça impacte le prix du marché et je pense que c'est plutôt pour le bien de la dynamique du marché de la rénovation énergétique avec toute son imperfection et toutes les réserves qui doivent être mises.

ÉRIC CEVAER, RAPPORTEUR GÉNÉRAL DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Merci madame ! Mes chers confrères, mes chères consœurs, nous allons passer au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : **97%** des votants

Contre la proposition : **3%** des votants

LA PROPOSITION COMMUNE EST ADOPTÉE

ÉRIC CEVAER, RAPPORTEUR GÉNÉRAL DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Merci de votre adhésion franche et massive.

COMMISSION 3

PÉRENNISER SON LOGEMENT

Vendredi 29 septembre 2023 de 14h00 à 17h00



Agnès MAURIN

PRÉSIDENTE DE LA 3^{ème} COMMISSION, NOTAIRE À GIGNAC

Emmanuelle COURCHELLE

RAPPORTEUR DE LA 3^{ème} COMMISSION, NOTAIRE À SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE

Vincent MORATI

RAPPORTEUR DE LA 3^{ème} COMMISSION, NOTAIRE A ANNECY

INTRODUCTION

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Bonjour à toutes, bonjour à tous, Mesdames, Messieurs, chères consœurs, chers confrères,

Pour cette troisième et dernière partie de notre congrès, nous allons revenir à notre cœur de métier le notaire, Conseil des familles. La première commission a imaginé des solutions pragmatiques pour encourager l'offre de logements. La deuxième commission a repensé l'accès au logement pour le rendre plus cohérent, plus juste et donc plus efficace. Nous vous invitons maintenant à pousser la porte du logement, à pénétrer dans l'intimité et dans le quotidien de nos concitoyens. Pour vous y accueillir, j'ai avec moi deux confrères et consœurs : Emmanuelle COURCHELLE, notaire à SAINT-ANDRE LEZ LILLE, et Vincent MORATI, notaire à ANNECY ! Cette intimité, nous avons la chance et la responsabilité de la partager avec les clients qui passent le seuil nos études, pour nous demander conseil partout en France. Et les questions qu'ils se posent, les questions qu'ils nous posent, ont trait, bien souvent, au logement. Ces questions, c'est à quelques mots près, les suivantes :

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

« Je viens vous voir, parce que je vais m'installer comme boulanger. Nous sommes propriétaires de notre logement avec mon épouse, et on m'a dit qu'il serait mieux protégé si je créais une société ».

EMMANUELLE COURCHELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

« Mon mari est décédé. Nous n'avons pas d'enfant. La maison que nous occupons lui a été donnée par ses parents. Je ne m'entends pas très bien avec eux. Ils m'ont parlé d'un droit de retour, mais j'ai le droit de rester n'est-ce pas ? »

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

« Je suis en instance de divorce, nous occupons une maison que j'ai reçue de mes parents et je voudrais la vendre pour aller m'installer ailleurs. Mon épouse s'y oppose, prétextant que c'est le cadre de vie des enfants qui doit être aménagé. Cette maison est à moi. Elle ne peut pas m'empêcher de la vendre ? »

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Circonstances compliquées et même douloureuses :

EMMANUELLE COURCHELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

« Mon compagnon, avec lequel je vis depuis 30 ans, vient de mourir. Nous ne sommes ni mariés ni pacsés. Il ne voit plus ses enfants. Je ne m'entends pas très bien avec eux, rassurez-moi, peuvent-ils me mettre dehors ? »

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Ces questions nous viennent parfois de personnes plus âgées :

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

« Mon épouse est dans une chaise roulante suite à un AVC. Il nous faudrait vendre le logement qui n'est plus adapté. Elle avait pris soin, il y a quelques années, de signer un mandat de protection future devant un notaire où elle me donnait tous les pouvoirs pour gérer le patrimoine. Et aujourd'hui, le notaire de l'acquéreur prétend qu'il nous faut malgré tout une autorisation judiciaire. Je pense qu'il se trompe avec tout pouvoir dans le mandat ? »

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Certaines de ces questions peuvent être plus techniques :

EMMANUELLE COURCHELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

« Je suis en instance de divorce. Nous avons pris la précaution de faire chez vous un contrat de mariage. Nous avons acheté un terrain moitié/moitié. Nous avons fait construire la maison avec un emprunt. Mais finalement, c'est moi qui ai tout payé seule. Rassurez-moi, mon époux n'a le droit à rien ? »

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Ces questions nous les avons extraites de notre pratique quotidienne. Et il faut l'avouer, nous sommes souvent désemparés quand il s'agit d'apporter une réponse précise. Prenons l'exemple du droit viager au logement (DVL). Nous savons tous que ce droit viager se combine avec les droits légaux du conjoint survivant. La valeur du droit viager sera déduite des autres droits successoraux du conjoint survivant. Mais les donations simples aussi, vous le savez, sur ces mêmes droits légaux. Alors, qu'allez-vous imputer en premier ? Les donations ? Étant donné leur antériorité ou le droit viager au logement ? Quasi impératif. Ne cherchez pas la réponse dans le code civil, vous ne trouverez pas et il n'y a pas moins de trois solutions possibles. Alors je vous mets au défi d'expliquer chacune de ces solutions à vos clients, les conséquences de chacune de ces solutions et ensuite de leur demander de choisir. Il ne vous appartient pas de leur imposer une solution, ce n'est pas notre rôle. Et si le conjoint ne s'entend pas avec les héritiers, c'est un juge qui va trancher. Et voilà votre dossier de succession bloqué pendant des années. Alors, à l'issue de ces deux ans, nous nous sommes donnés comme objectif de contribuer à apporter des réponses simples et claires à nos clients.

Dans son discours d'ouverture, Eric CEVAER le rappelait la vie n'est pas un long fleuve tranquille. Difficulté professionnelle, faillite, décès, divorce, basculement brutal dans l'incapacité ou plus lent vers la dépendance,

nécessaire adaptation à l'usure du temps, mais aussi un monde qui change, nouvelles normes environnementales, nouvelles normes de décence, changements sociétaux comme le télétravail. Personne n'échappe à l'une ou l'autre de ces difficultés et chacune de ces difficultés peut avoir un impact sur le logement. Pour encadrer notre travail, notre président nous avait donné une feuille de route claire, le devoir de faire mieux, le droit pour faire autrement.

Nous avons commencé par identifier les zones de turbulence auxquelles pouvaient être soumis les occupants du logement et nous allons vous proposer des solutions concrètes pour assurer la pérennité du logement.

Les axes de réflexion de cette troisième partie étaient nombreux. Ceux qui ont lu le rapport avec passion ont pu le voir. Mais notre travail de restitution nous est hélas, compté. Alors, nous avons choisi de privilégier quatre sujets majeurs sur lesquels il est urgent aujourd'hui d'apporter une solution.

EMMANUELLE COURCELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Ces 4 thèmes, tous liés à la protection du logement, les voici :

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Tout d'abord, la protection passant par la rénovation énergétique.

EMMANUELLE COURCELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Le deuxième thème aura trait à la protection du logement dans le monde des affaires.

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Ensuite, nous aborderons la protection du logement de nos aînés.

EMMANUELLE COURCELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Et nous terminerons par la protection du logement de la famille.

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Reprenons, chacun de ces thèmes :

Le 1^{er} thème : la rénovation énergétique est au cœur de l'actualité. C'est une démarche nécessaire pour assurer la pérennité du logement mais plus généralement, pour sauvegarder notre monde. Ce sujet transversal de l'urgence climatique concerne de fait, les travaux des 3 commissions. Il a fait l'objet d'une proposition commune ce matin.

Le 2^e thème a trait au monde des affaires. Que l'on soit entrepreneur individuel ou dirigeant de société, comment concilier ses intérêts privés et ceux de son entreprise ? Comment concilier une prise de risques professionnelle et la protection de sa famille et de son logement ? Parce que sans logement, que reste-t-il à celui qui a osé entreprendre ? Alors, quel statut choisir entre l'entreprise individuelle et la société ? Laquelle protège au mieux, son logement ? Le dirigeant, me répondez-vous sans doute hâtivement ? Mais en êtes-vous si certains ? Quoi qu'il en soit, cette question ne devrait pas se poser et une égalité de traitement devrait exister entre entrepreneurs et entrepreneurs individuels et dirigeants. Elle ne devrait pas dépendre du mode d'exercice de l'activité.

Le 3^e thème : pérenniser le logement de nos aînés, est un enjeu sociétal majeur. Face à l'allongement de la durée de vie et à l'explosion de la dépendance, État et collectivités territoriales sont à bout de souffle, en quête de solutions pour financer les retraites et la dépendance sans, pour autant, alourdir la dette ou les déficits. Dans nos études, nous rencontrons des personnes âgées qui expriment leurs souhaits de rester aussi longtemps que possible dans leur logement, mais qui elles ne disposent pas toujours de revenus suffisants pour financer leur dépendance.

Le viager pourrait résoudre ces deux problématiques. Alors comment expliquer que le recours au viager soit si rare ? Quelques milliers de ventes par an seulement. Et comment expliquer l'échec cuisant du prêt viager hypothécaire ? La peur du risque certainement. Pour le vendeur comme pour l'acquéreur. Pour le prêteur comme pour l'emprunteur. Et le sentiment coupable également de déshériter ses enfants. Pourquoi, dès lors, ne pas avoir recours au viager dans le cercle familial ? Dans une société que l'on décrit souvent comme de plus en plus individualiste, la solidarité familiale a son rôle à jouer. N'est-il pas naturel et souhaitable que la famille veille sur ses aînés, et que l'action publique soit réservée prioritairement aux plus démunis ? Or il existe des freins à l'expression de cette solidarité familiale, aussi bien que pour la vente en viager que pour le prêt viager hypothécaire. Nous verrons lesquels et vous proposerons de lever ces freins.

4^e et dernier thème enfin : la protection du logement de la famille. L'article 215 alinéa 3 du code civil, vous le connaissez tous ! Il énonce le principe même de protection du logement de la famille. 1^{er} constat : Hors mariage, point de protection. Pour autant, pensez-vous que le couple marié soit toujours protégé de manière efficace, son logement du moins. Sur ce point, nos travaux ont mis en lumière un paradoxe : Dans certains cas, alors-même que l'entente règne au sein du couple, la protection du logement n'est pas garantie. En revanche, alors que les époux sont séparés, engagés dans une procédure de divorce, cette protection perdure, devient très vite un outil de chantage. Nous avons donc voulu consolider et rendre plus cohérente la protection du logement de la famille.

Voilà quelques-unes des questions que nous nous sommes posées au cours de ces 2 années de travail. Pour chacune de ces interrogations, chacun de ces paradoxes, chacune de ces difficultés, nous avons travaillé à des solutions pragmatiques. Entrons dans le vif du sujet.

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Merci pour cette introduction. Voyons comment protéger et pérenniser le logement du dirigeant de société.

**1^{ÈRE} PROPOSITION :
PÉRENNISER LE LOGEMENT DU DIRIGEANT DE SOCIÉTÉ :
ÉTENDRE L'INSAISSABILITÉ**

EMMANUELLE COURCHELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Formulée ainsi, la question semble être théorique. Pourtant, la défaillance d'entreprise, l'entrepreneur qui dévisse, c'est une histoire terriblement banale, mais malheureusement bien réelle. Cette histoire, c'est celle de Yohann BERNARD, un entrepreneur breton. Il a accepté de nous la raconter et je vous propose de l'écouter...

Vidéo : Portrait d'un entrepreneur ; Johann BERNARD, « Entrepreneur, quand l'édifice s'écroule »

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Un témoignage qui ne peut pas laisser insensible, surtout les notaires de terrain, les juristes d'humanité que nous sommes. Dans l'histoire de Monsieur BERNARD, c'est la perte du logement, la vente forcée de la maison familiale qui a été le plus tragique. Cette histoire-là, des milliers de chefs d'entreprises auraient pu nous la raconter. Vérifions-le d'ailleurs, au vu de quelques chiffres qui sont importants car ils font éclater un paradoxe : 1 072 000 est le nombre d'entreprises créées en France l'an dernier, en 2022, ce qui est un nouveau record ! Et ce qui n'est pas si mal pour un pays qu'on dit ; paresseux, sur le déclin. Sur ces créations d'entreprise, environ 293 000 sont des sociétés. Un peu plus de 778 000 sont des entrepreneurs individuels. Ce qui signifie que, dès ce stade de lancement, création de l'entreprise, un quart environ des créateurs optent, choisissent le statut sociétaire. Voilà pour le bon côté de la médaille, pourrait-on dire. Voyons le revers. Puisque, au cours de la même année, les greffiers des tribunaux de commerce nous disent avoir recensé 346 000 radiations d'entreprises, 42 500 ouvertures de procédures judiciaires,

ce qui représente quasiment 50 % d'augmentation par rapport à 2021, l'exercice précédent.

Que nous disent ces chiffres ? Il y a très probablement en France des milliers, voire des dizaines de milliers de personnes qui sont en train de vivre la descente aux enfers de Yohann BERNARD.

EMMANUELLE COURCHELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Les chiffres évoqués par Vincent nous confirment une réalité assez connue désormais : La France est l'un des pays les plus créateurs d'entreprises en Europe, mais elle est aussi celle qui connaît le plus grand nombre de faillites. Pendant très longtemps, il est apparu normal qu'un entrepreneur engage, par son activité, la totalité de son patrimoine, y compris et en particulier son logement. Jusqu'à une période récente la théorie de l'unicité du patrimoine "un homme, un patrimoine", émise au XIX^e siècle par Aubry et Rau ne connaît pas d'exception : le commerçant ne peut limiter l'emprise de ses créanciers. Le seul moyen de droit, la seule parade dont dispose alors la pratique pour limiter ce risque ; c'est constituer un autre patrimoine, isoler l'activité afin de séparer les biens professionnels et personnels, et ce, en créant une société. Depuis la fin des années 70, les successions de crises économiques ont conduit le législateur à faire évoluer ce concept considérant que les difficultés sont parfois indépendantes de la volonté de l'exploitant. Le commerçant qui fait faillite n'est pas forcément un escroc, ça peut être quelqu'un qui a fait un mauvais choix. En 2010, une franche dérogation au dogme de l'unicité du patrimoine est marquée avec l'avènement de l'EIRL. Une personne peut alors se doter d'un patrimoine d'affectation. Mais le formalisme trop lourd de ce dispositif a conduit à l'échec que l'on connaît ; en 2021 seulement 97 000 chefs d'entreprises avaient opté pour ce régime. Parallèlement, un vieux concept revient au goût du jour : l'insaisissabilité. La raison d'être de cette insaisissabilité c'est d'assurer à l'entrepreneur la sécurité suffisante à l'exercice de son activité professionnelle en mettant à l'abri sa résidence principale. Un petit rappel historique de cette insaisissabilité : En 2003 : loi pour l'initiative économique : permet à une personne immatriculée (registre professionnel, agricole ou indépendant) de déclarer insaisissables ses droits sur l'immeuble abritant la résidence principale. En 2008 : loi de modernisation de l'économie : élargit l'insaisissabilité à tous les biens fonciers bâtis ou non bâtis, non affectés à l'activité professionnelle. Mais, par ignorance ou inconscience, les déclarations d'insaisissabilités restent marginales. Comme moi, vous n'avez pas dû en rédiger beaucoup.

Donc on franchit une nouvelle étape en 2015 : loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques : suppression de la déclaration d'insaisissabilité pour la résidence principale ; ça devient automatique, plus de formalités obligatoires. L'enseignement que l'on peut tirer de ces constats est le suivant : quand le formalisme est trop lourd l'entrepreneur ne se l'approprie pas. Comment alors le protéger efficacement ? Ce législateur, tout comme il a rendu automatique l'insaisissabilité, a rendu aussi automatique la scission des patrimoines de l'entrepreneur individuel l'année dernière. Cette réforme majeure, qualifiée par certains de " *plus importante depuis la création du Code Civil*" ne doit plus vous échapper. J'entends par là, la loi du 14 février 2022, connue aussi sous le nom de la loi Griset, qui est venue imposer aux entrepreneurs une séparation automatique de leurs patrimoines personnels et professionnels, Leur patrimoine en quelque sorte, est séparé, sans même qu'ils soient au courant.

Le logement, thème de notre congrès, fait partie du patrimoine privé et de ce fait, l'objet d'une protection à l'égard des créanciers auxquels il échappe. C'est le critère de l'utilité qui permet de déterminer ce qu'est un bien professionnel. C'est automatique, aucune formalité n'est nécessaire. Si éventuellement la réforme a pu vous échapper, en revanche chaque semaine, dans vos études, vous rencontrez peut-être sans le savoir, des entrepreneurs individuels à qui vous allez devoir demander si l'acquisition immobilière qu'ils envisagent, relèvera du patrimoine personnel ou professionnel. Vous allez donc devoir adapter un changement dans vos habitudes, dans vos pratiques, notamment en mettant à jour vos questionnaires clients. Un questionnaire a été fait à ce sujet, par nos confrères du 118^e Congrès des notaires à Marseille. Ce questionnaire existe déjà !

Le nouvel article L.526-22 alinéa 4 du Code de Commerce dispose que l'entrepreneur individuel n'est tenu de remplir son engagement à l'égard de ses créanciers, dont les droits sont nés à l'occasion de son exercice professionnel, que sur son patrimoine professionnel. Une lecture trop rapide de cet article pourrait conduire à la conclusion hâtive selon laquelle les biens qui composent le patrimoine personnel sont donc insaisissables des créanciers professionnels. Mais ce n'est pas si simple, il existe beaucoup d'exceptions. Le recours des créanciers privilégiés (administration fiscale, organismes de sécurité sociale et de recouvrement). Deuxième cas, en cas de manœuvres frauduleuses ou inobservation grave des obligations fiscales. Troisième cas, lorsque l'entrepreneur individuel renonce à la séparation des patrimoines. Enfin, lorsque l'activité de l'entrepreneur individuel cesse, ses patrimoines personnels et professionnels sont réunis et redeviennent de ces faits saisissables.

Et le logement dans tout ça ? Aujourd'hui, l'entrepreneur individuel bénéficie d'une insaisissabilité automatique de sa résidence principale on l'a dit, qui demeure même s'il renonce à l'étanchéité des patrimoines, c'est clairement prévu par l'article L526-22 alinéa 4. Dans une grande majorité des cas, il dépend totalement du patrimoine personnel, par

conséquent, il est protégé des dettes professionnelles.

Comme vous le voyez, l'entrepreneur individuel a été l'objet de tous les soins du législateur. Qu'en est-il du dirigeant de société ? On a toujours présumé qu'il était suffisamment protégé. L'écran sociétaire constituant un rempart suffisamment solide, mais en êtes-vous sûrs ? c'est vrai mais ce propos doit être nuancé par au moins 3 tempéraments : En effet le patrimoine du dirigeant peut être appelé directement pour des faits liés à son comportement. Il engage ainsi sa responsabilité civile envers des tiers en cas de faute détachable de ses fonctions de dirigeant.

Trois situations :

- Responsabilité fiscale tout d'abord en cas de "manœuvres frauduleuses ou d'inobservations graves et répétées des obligations fiscales rendant impossible le recouvrement des impositions et pénalités dues par la société". Notre dirigeant peut être tenu solidairement responsable sur son patrimoine personnel et donc sur son logement.
- Responsabilité pénale liée à ses fonctions avec des peines financières personnelles.
- Faute de gestion, je le disais tout à l'heure, ce n'est pas forcément un fraudeur c'est quelqu'un qui a fait un mauvais pari) : le mur de la séparation des patrimoines tombe en cas de procédure pour insuffisance d'actif. Deux exemples pour vous montrer qu'il n'est pas forcément un fraudeur, je continue à financer l'entreprise en difficulté ; mon entreprise en difficulté ; en injectant de l'argent personnel, je commets une erreur. Ou alors sans voir le mal ; je module le loyer en cas de difficulté. Et rappelons aussi le cautionnement car, pour accéder au crédit, le dirigeant doit se porter caution et engager ses biens personnels, souvent dans la majeure partie des cas composé uniquement de son logement.

Cela veut donc dire qu'en dehors d'une gestion stable et saine, la résidence du dirigeant est plus exposée que celle de l'entrepreneur individuel. Autrement dit, si on reprend les chiffres évoqués par Vincent, le logement de 800.000 nouveaux entrepreneurs est donc protégé. Que fait-on des quelques 300.000 autres qui ont fait le choix d'une structure juridique pour se protéger ? Nous ne voyons pas de raison objective de laisser subsister cette inégalité de traitement. C'est pour ça que nous avons besoin de votre vote aujourd'hui ! Pour illustrer ce propos, prenons l'exemple d'un artisan taxi dont le logement sera protégé s'il exerce de manière individuelle ; alors qu'il subira les foudres de ses créanciers s'il exerce en SASU. De même, notre logement doit-il être moins bien protégé si on exerce une activité à deux, et donc en société, que si on exerce seul ? Nous ne le croyons pas.

On constate donc une rupture d'égalité entre l'entrepreneur et le dirigeant. Certes entreprendre c'est risquer, mais protéger la valeur refuge de l'entrepreneur c'est-à-dire son logement, lui permet de prendre plus de risques et ainsi de créer plus d'activité. C'est donc la société toute entière que nous allons protéger en adoptant cette proposition. Nous souhaitons proposer que la résidence principale du dirigeant de société puisse bénéficier de la même protection que celle de l'entrepreneur individuel.

Cela se traduit par étendre le bénéfice de l'insaisissabilité de la résidence principale au dirigeant de société. Il convient alors, de déterminer le champ d'application de cette nouvelle protection : Tout d'abord, en définissant quel dirigeant nous souhaitons protéger et en précisant ensuite à quel bien la protection va s'appliquer. Quel dirigeant tout d'abord, souhaitons-nous protéger ?

Un bref historique : En 2019, la FNDP (fédération nationale droit du patrimoine) propose d'étendre l'insaisissabilité au dirigeant de droit d'une PME. Au même moment, le 116ème congrès des notaires suggérait d'étendre l'insaisissabilité aux "droits d'un entrepreneur et d'un associé ne bénéficiant pas d'une limitation de leur responsabilité professionnelle" sur l'immeuble abritant leur résidence principale. Certains associés limitent leur responsabilité aux montants de leurs apports, c'est le cas dans les SA, les SAS, les SARL, mais les dirigeants de structures sociétaires dans lesquelles les associés sont indéfiniment voire solidairement responsables, j'entends par-là les GAEC, les SNC, les SCP, engagent la totalité de leur patrimoine.

Quelle solution retenir ? On aurait pu distinguer en fonction de la taille de l'entreprise (TPE, PME...), il pourrait paraître incongru en effet de souhaiter vouloir protéger la résidence principale d'une grande entreprise dont la valeur peut paraître étourdissante, mais, force est de constater que si on protège tous les dirigeants, la valeur de leur logement importe peu. L'ADN de l'insaisissabilité, c'est donc tout dirigeant.

En notre qualité de notaire, nous faisons le lien entre la famille et l'entreprise et proposons donc d'élargir, encore, le champ de la protection par rapport aux propositions précédentes. C'est pourquoi nous souhaitons que l'insaisissabilité soit ouverte à tous les dirigeants sociaux, c'est-à-dire les décisionnaires. Nous vous proposons donc de faire bénéficier de cette insaisissabilité, le dirigeant de droit, celui dont le nom figure sur le Kbis. A cet effet, nous

vous proposons un petit rappel utile en visualisant, sur les écrans, pour chaque type de société, quel est son représentant légal.

Second temps, après avoir défini à quel dirigeant de société on souhaite appliquer cette protection, il convient maintenant de déterminer à quel bien s'applique cette protection ; il s'agit de la résidence principale pour tous. C'est elle qui doit faire l'objet de toutes les attentions. C'est donc le logement, quelle que soit sa taille, sa valeur ou son emplacement qui doit bénéficier de cette protection. Le critère d'appréciation que nous pourrions retenir, pourrait se calquer sur celui de la fiscalité, celui que l'on applique aux exonérations de plus-value. C'est donc le lieu qui abrite la vie de la famille du dirigeant. Dans la continuité de l'efficacité de la protection, nous vous proposons de continuer de simplifier, ce qui pose de nombreux problèmes en pratique, on pourrait clore le débat de la résidence principale à usage mixte, c'est à dire, celui qui a mis son bureau dans son garage, ou qui a stocké dans son grenier ce qu'il a l'intention de vendre ; c'est donc une partie de la résidence principale qui sert à l'activité professionnelle. Nous pouvons nous mettre d'accord sur le fait qu'une vente d'une partie de la résidence principale est illusoire et que, contrairement à ce que la loi prévoit, l'Etat Descriptif de Division est nécessaire dans de tels cas. Ouvrons donc le bénéfice de l'insaisissabilité à la totalité de l'immeuble mixte, en laissant éventuellement le soin aux juges d'apprécier les situations abusives. Ce que l'on souhaite, en ouvrant au dirigeant le bénéfice de l'insaisissabilité de sa résidence principale, est de s'approcher du "patrimoine de dignité" évoqué par Judith ROCHEFELD. Il faudrait que le logement, entendu comme la résidence principale, devienne un droit absolu et que les créanciers comprennent que c'est un actif à part, qu'ils ne peuvent plus appréhender.

Qu'en est-il des autres biens immobiliers ? Hors résidence principale, nous estimons qu'ils ne doivent pas rentrer dans le champ de notre réflexion pour les raisons suivantes : D'une part, entreprendre c'est risquer, la résidence secondaire à Deauville ou l'immeuble locatif, ne nécessitent pas, à notre sens, de protection indispensable. En effet, l'entrepreneuriat, s'il doit être encouragé par la protection du logement, doit malgré tout accepter de prendre des risques. Il faut encourager le crédit, surtout en ce moment vous en conviendrez, outil indispensable de l'activité économique. Les banques qui, faute d'avoir quelque chose à "se mettre sous la dent" freineront l'entrepreneur. Citons le Professeur PIEDELIEVRE : " A vouloir trop protéger, on risque parfois de nuire."

Si l'on peut proposer que le logement devienne absolument insaisissable et ne doive plus servir les banques, il faut en revanche qu'elles puissent se servir sur les autres biens. Se concentrer sur l'insaisissabilité de la résidence principale, pour tous, présenterait aussi le mérite de la clarté : automatique pour la résidence principale, pas de déclaration notariée donc pour les autres biens du dirigeant. Notre 3e commission propose une solution égalitaire qui permet de protéger le logement du dirigeant de société au même titre que l'entrepreneur individuel.

Je laisse Vincent vous donner la lecture des considérants.

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Considérant que le logement est un droit absolu et qu'à ce titre il doit être spécialement protégé pour tous.

Considérant que cette protection n'est pas assurée de manière équitable entre l'E.I et le dirigeant de société,

Considérant que l'insaisissabilité procède de la fonction même du logement et non pas du mode d'exploitation de l'activité,

EMMANUELLE COURCELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Le 119^e Congrès des notaires de France propose :

D'étendre le bénéfice de l'insaisissabilité automatique de la résidence principale au représentant légal de la société.

Je propose de donner la parole à la salle.

INTERVENANT 1 : Frédéric VAUVILLE, docteur en droit

Deux observations : aujourd'hui et demain. Alors aujourd'hui, vous êtes allés beaucoup plus loin qu'hier. Vous avez rappelé qu'hier, un précédent congrès avait déjà proposé à peu près le même vœu ; Étendre l'insaisissable de la résidence principale, non pas à tous les dirigeants, mais à certains dirigeants. Vous l'avez rappelé et vous voulez aujourd'hui aller plus loin. Je pense que fondamentalement, vous avez raison. Il ne faut pas distinguer, Il ne faut pas distinguer la petite entreprise, il ne faut pas distinguer la grande entreprise, il ne faut pas distinguer entre la SAS, entre la SARL, entre la SCP. Et il faut, pour s'en convaincre, me semble-t-il, raisonner sur une hypothèse que vous

avez assez peu évoquée, qui n'est pas celle de votre ami breton, mais qui est celle de ce dirigeant qui va être condamné pour faute de gestion. C'est à dire sur le terrain de la responsabilité pour insuffisance d'actifs. Si je suis aujourd'hui à Neuilly et que je commets des fautes de gestion, je perds le bénéfice de la compartimentation. Vous l'avez parfaitement rappelé et par conséquent, mes biens personnels sont ouverts aux poursuites de mes créanciers. Cependant, j'ai une sorte de deuxième digue qui joue et qui va me permettre de sauver ma maison. Si je suis un dirigeant de société gérant d'une SARL à 1 € ou administrateur de SAS et que je commets exactement la même faute de gestion, et vous avez dit que ces fautes de gestion ne sont pas forcément celles que vont commettre des margoulin ! La responsabilité est assez stricte. Exemple emprunté à la jurisprudence. Rémunérations excessives, direction pléthorique, comptabilité approximative. Ce n'est pas forcément des voyous. Pourtant, il va être condamné pour responsabilité pour insuffisance d'actif. Et bien si je suis un gérant de SARL aujourd'hui condamné pour insuffisance d'actif, j'ai perdu ma maison et il n'y a aucune raison que je perde ma maison, tout simplement parce que je suis dirigeant de société et peut être qu'on m'aura dit d'ailleurs créer une société où vous allez être mieux protégé. C'est tout ça le paradoxe aujourd'hui, et vous l'avez parfaitement expliqué. Il faut absolument que votre vœu, contrairement aux vœux précédents, valent pour tous les dirigeants.

Maintenant, il faut bien qu'on s'entende sur la portée de votre vœu parce qu'on aurait peut-être envie de se dire oui, mais du coup, le crédit sera détraqué. Vous savez ce qu'on dit depuis bien longtemps, sur dette traquée- crédit détraqué. On se dit, les banquiers vont craindre de prêter. Mais non ! Parce que dans ce cas-là, quand vous proposez d'étendre l'insaisissabilité de droit, il y aura toujours place pour une renonciation. De sorte que vous voyez, si on revient un instant sur votre ami Breton, lorsque la banque va venir le voir pour le cautionnement, qu'est ce qui va se passer si lui bénéficie d'une insaisissabilité de la résidence principale ? La banque lui dira OK moi je veux bien vous prêter pour poursuivre votre business, mais je veux avoir action sur votre maison compte tenu de l'insaisissabilité de droit que vous proposez, je veux que vous y renoncer.

Donc vous voyez si on adoptait votre vœu, on ne va pas détraquer le crédit. Parce que dans les hypothèses comme celles que je viens d'évoquer, il y aura une renonciation à l'insaisissabilité. Du coup, voyez votre illustration ne règlera pas la question de ce pauvre Breton. Je ne le dis pas par solidarité entre Lillois, mais je pense que ce vœu me paraît fondamental et il faut vraiment l'adopter de manière massive.

Je vous ai dit aujourd'hui et demain pourquoi demain ? Ça, c'est plus une question que je vous pose. Et vous avez d'ailleurs souvent évoqué cet aspect en venant dire bah finalement, le logement, c'est un bien à part, ce n'est pas un bien comme les autres et peut être qu'il faut faire en sorte qu'il ne soit plus du tout saisissable. Et peut-être que demain vous irez encore plus loin. Vous avez rappelé que vous étiez plein d'humanité et j'en suis le premier convaincu. Mais peut être que demain, il y aura un autre vœu. Ce sera de déclarer insaisissable, que ce soit ou non pour les professionnels, la résidence principale. Alors là encore, on ne détraquera pas le crédit. Parce qu'on pourrait prévoir en particulier que cette insaisissabilité ne serait pas opposable au créancier finançant l'immeuble, mais n'importe quel autre créancier, pourquoi pas Cofidis qui aurait fait quelques prêts à la consommation, lui se verrait fermer la possibilité d'accéder à la résidence principale. Ma conviction et je ne l'avais certainement pas cantonnée la déclaration de saisie en 2003, est que je pense qu'on ira vers cette voie. C'est pour cela que je voulais distinguer aujourd'hui et demain, je pense que demain d'autres que vous proposerons un vœu encore plus ambitieux. Votre vœu aujourd'hui est ambitieux, qui consisterait à déclarer insaisissable, j'allais presque dire, quelle que soit la qualité du propriétaire, insaisissable la résidence principale. Je ne sais pas ce que vous en pensez, mais en tout cas, c'est mon intime conviction.

EMMANUELLE COURCELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Merci pour votre intervention. On n'y va pas à pas, on essaie déjà d'être un peu ambitieux aujourd'hui, mais je retiens parfaitement le fait qu'effectivement qu'on ira encore plus loin demain. Est ce qu'il y a d'autres questions ?

INTERVENANT 2 : Raymond LE GUIDE, professeur à l'université de Nantes

Pour en venir directement à votre vœu, je serai plutôt favorable, comme l'a excellemment montré Monsieur VAUVILLE. D'une manière plus générale que cela va embarrasser les notaires aussi. Le législateur de l'entreprise individuelle, en opérant, comme la loi du 14 février 2022, me semble-t-il, a opéré en solitaire, en ce sens qu'il n'a pas du tout tenu compte, en tous les cas, il ne le mentionne pas, de l'environnement patrimonial dans lequel se situe naturellement l'entrepreneur individuel. Cet environnement patrimonial repose pour les gens mariés et ils sont nombreux, sur les régimes matrimoniaux et parmi eux : le régime matrimonial légal de communauté qui, on le sait, est encore et toujours à 80 % applicable. Je ne comprends pas très bien comment on va concilier demain cette insaisissabilité, avec, l'application de l'organisation du passif de ce régime matrimonial légal, à commencer par l'application de l'article 1413 ; où « toute personne mariée sous ce régime, engage sans distinction, et ses biens propres, et la communauté dans son ensemble », y compris peut être parfois avec le secours du conjoint qui

s'engagera avec lui. Ce n'est pas le sujet. Il n'y aura pas une difficulté de conciliation avec ces dispositions particulières venant de la loi du 14 février 2022. Et comment, je ne sais trop comment dire, cette application ordinaire et générale de l'article 1413. Il y a là un manque regrettable. Là aussi, des vœux nombreux devraient arriver pour rendre accessible l'application sérieuse, véritable de la loi du 14 février 2022.

EMMANUELLE COURCHELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Merci. Vous avez raison et beaucoup d'auteurs d'ailleurs soulèvent la rapidité de cette loi et notamment justement cet aspect de combiné avec les régimes matrimoniaux qui a été oublié. Je vais donner la parole à Vincent sur ce point-là.

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

C'est 100 fois vrai ce que vous dites, professeur Le GUIDEC. On a dû raisonner compte tenu du thème qui nous réunit, j'allais dire à droit constant sur les notions de séparation des patrimoines ou d'insaisissabilité du logement également. C'est à dire, que ce soit sur l'article 1413, que ce soit sur une foule d'autres sujets, et vous verrez qu'on sera peut-être amené en reparler ensemble dans quelques minutes, il y a eu une rédaction, vous l'avez dit, en termes plus élégants mais un peu hors sol, qui a oublié tout ce substrat patrimonial, matrimonial. Ce qui nous semble important aujourd'hui, dans l'urgence, qu'on a souhaité un petit peu illustré avec un cas imagé, mais qui n'est certainement pas hors sol, c'est de pouvoir au moins dupliquer cette protection pour le dirigeant sur ce sanctuaire qu'est le logement. Toute une série d'autres problématiques sur le passif de communautés, sur les actes de cogestion. Se pose également.

INTERVENANT 3 : Etienne DUBUISSON, notaire à Brantôme en Périgord

Ce pays où le logement, on utilise encore les cavernes pour se servir de logements, les maisons troglodytiques. Tout ça pour dire qu'on a une longévité intellectuelle, si j'ose dire, sur la protection du patrimoine dans le Sud-Ouest, mais en Périgord notamment.

Depuis Ausone, qui a aboli la loi des douze Tables et Ausone, était le préfet du prétoire résidant à quelques kilomètres du Périgord au III^e siècle. Je fais d'un bond jusqu'à la contribution de notre consœur de Dordogne qu'est le Périgord également : Stéphanie Blin, qui est à l'origine de l'insaisissabilité automatique de 2015. L'insaisissabilité a cette année 20 ans. L'une d'entre vous a dit que c'était très ancien. On ressortait quelque chose d'ancien. 20 ans, ce n'est pas très vieux et cette solution s'est développée pour compenser une inégalité de traitement. Ça a été très bien exposé pendant votre intervention. Cette inégalité, elle était en défaveur de l'entrepreneur individuel non associé, non dirigeant de société. Je dis ça parce qu'il y a une ambiguïté dans les statistiques sur la définition de l'entrepreneur individuel. Le gérant d'une URL est souvent regardé comme un entrepreneur individuel. Il y avait un déficit. Et à quoi tenait ce déficit de protection de l'entrepreneur individuel ? Au fait qu'ils n'étaient pas à égalité avec les dirigeants d'entreprise parce que la défaillance de l'entreprise individuelle entraînait automatiquement l'exigibilité des emprunts privés. Le pauvre entrepreneur individuel qui avait fait certes peut être une mauvaise gestion, non pas au sens juridique, mais au sens économique du terme, de son entreprise individuelle se retrouvait alors qu'il avait toujours bien payé son emprunt sur sa maison, à voir sa maison saisie par ses créanciers privés. Cette chose-là ne pouvait pas arriver et ne peut pas arriver à l'entrepreneur qui est dirigeant d'une société, sauf les cas que vous avez rappelés. Enfin, dans les cas que vous avez appelé, il y a la fraude, le mélange fiscal, il y a la faute de gestion, certes, il y a certaines fautes de gestion qu'on pourrait tous faire, parce que quand on a une entreprise qui commence à perdre les pédales, on essaie de fournir un effort pour la redresser alors qu'il faudrait déposer le bilan tout de suite. Certes, ça c'est une faute de gestion objective qui mériterait d'être repensée. C'est quelque part de la fraude ou un engagement volontaire de cautionnement. Alors on l'a entendu, votre ami breton a bien expliqué que ni son expert-comptable ni son banquier et j'attendais le troisième terme, ni le notaire ! Mais non, il n'y a pas eu « ni le notaire ». Pourquoi ? Parce qu'on peut prendre un cautionnement sans notaire. Alors votre raisonnement, la situation que vous avez décrite est quelque chose à réparer, mais je ne suis pas sûr que ce soit par la déclaration d'insaisissabilité. Je préférerais que ce soit par une modification du cautionnement, qu'il devienne obligatoirement par acte notarié pour que le notaire lui fasse comprendre. En plus, ce qu'a dit le professeur, c'est que l'on peut renoncer à l'insaisissabilité. Donc encore une fois, tout ça pour montrer que je ne suis pas sûr que ce soit le bon cheval pour protéger le dirigeant de petite société. Ça fait un moment que je viens au Congrès ; j'aurais dit « je ne vote pas votre vœu », plus j'ai d'expériences et moins je me sens capable de juger, donc je suis un peu schizo sur le cas puisque si je veux plutôt pencher du côté clientélisme, j'irais plutôt voter votre vœu. Et si je veux plutôt pencher du côté de la logique de l'architecture juridique des entreprises, je ne vote pas le vœu. Mais je vous remercie pour vos travaux et d'avoir mis cette question sur la table.

EMMANUELLE COURCHELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Espérons que tous les confrères, qui sont dans le doute comme vous, aient la même sagesse que vous et votent « pour ».

Résultat du vote :

Pour la proposition : **94%** des votants

Contre la proposition : **6%** des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE

EMMANUELLE COURCHELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Deuxième thème de cette commission, après la protection du logement du dirigeant d'entreprise, la protection du logement de nos aînés. Avec un chiffre qu'il nous paraît important de porter à votre connaissance : selon un sondage IFOP réalisé en mars 2019, 85% des Français interrogés à ce sujet souhaitent vieillir à domicile. Je redonne la parole sur ce sujet à Agnès MAURIN.

2^{ÈME} PROPOSITION :
PÉRENNISER LE LOGEMENT DE NOS AÎNÉS :
REPENSER LES SOLUTIONS VIAGÈRES DANS LE CADRE FAMILIAL

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Merci ! Ce chiffre nous renvoie à une autre vulnérabilité : celle du logement de nos aînés. A l'occasion de nos recherches sur ce thème, nous avons à plusieurs reprises, croisé les travaux d'un éminent économiste et ces travaux ont nourri notre réflexion. Il est l'auteur de nombreux ouvrages sur la problématique du vieillissement de la population et de sa dimension économique. Ce grand spécialiste nous fait l'honneur de sa présence aujourd'hui. Nous accueillons le professeur André MASSON. Monsieur André MASSON, vous êtes directeur de recherche au CNRS, directeur d'études à l'École des hautes études en sciences sociales. Avant de commencer cette interview, voici quelques chiffres.

EMMANUELLE COURCHELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Merci de votre présence à nos côtés. Je vais rappeler quelques chiffres si vous le voulez bien pour situer les enjeux dont nous allons parler. Sur près de 68 millions d'habitants en France en 2023, il y a 14 millions de personnes qui ont plus de 65 ans. 57 % de ces 65 ans et plus, soit plus d'un sur deux, sont confrontés à une perte d'autonomie. 6 % seulement 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 la période 2035-2040, dans une vision 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 à 25 %. Enfin : 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, alors qu'il s'élève à 1 850 € pour la personne en établissement.

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Monsieur MASSON, ces chiffres vous les connaissez. J'ai une première question pour vous, comment peut-on décrire brièvement la situation des retraités en France, en termes de revenu et de patrimoine ?

ANDRÉ MASSON, PROFESSEUR À L'ÉCOLE D'ÉCONOMIE DE PARIS, DIRECTEUR DE RECHERCHES AU CNRS ET DIRECTEUR D'ÉTUDES À L'EHESS

Bonjour. J'ai l'impression de passer ma thèse avec des membres du jury en face ! Je suis un économiste, ce qui signifie que je n'ai pas de formation juridique. Sur la France, très rapidement les retraites et les revenus des retraités, la France est une exception, une exception provisoire. Le niveau de vie moyen relatif des retraités est supérieur à celui du reste de la population ; 105 % à peu près. L'âge de la retraite est plus précoce qu'ailleurs. Le taux d'emploi, c'est la population de 15-64 ans qui est en emploi est plus faible qu'ailleurs, en particulier chez les jeunes et les seniors. En conséquence, la masse des retraites est plus élevée qu'ailleurs en moyenne 4 % du PIB de plus qu'en Allemagne. Mais la tendance jusqu'en 2040, c'est que la France rentre dans le rang. Le niveau de vie des retraités, comme l'a dit Emmanuelle, va baisser à 90- 85 % de celui de l'ensemble de la population. Tout dépend de la croissance. Si la croissance est forte en relatif dans l'absolu elle baissera plus, si la croissance est faible, ce ne sera pas le cas.

Sur les patrimoines, il y a un mot plus facile que l'insaisissable, que l'on appelle la patrimonialisation. Depuis 1980, c'est à dire la hausse du poids du patrimoine par rapport aux revenus et la concentration accrue au sein des plus riches, il y avait une longue baisse régulière des inégalités de patrimoine de 1914 à 1984, depuis ça reprend. Le patrimoine vieillit, il y a une règle simple que la règle des trois fois 60. Les seniors 60 ans et plus ; 1/4 de la population possèdent 60 % du patrimoine non financier, essentiellement immobilier, mais aussi 60 % du patrimoine financier. Les seniors sont donc riches en financier. Mais ça n'empêche pas votre expérience parce que si le patrimoine non financier est diffusé, il y a 75% de propriétaires et retraités alors que le financier était très concentré, ce sont quelques retraités qui possèdent une grande part du patrimoine financier. Ils ont du logement, mais pas grand-chose à côté.

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Merci professeur. Et dans ce contexte, parce que c'est une question qui nous touche, nous notaire, mais on veut votre éclairage de non juriste, vous l'avez dit d'économiste ; Comment pour vous s'opèrent les transmissions de patrimoine ?

ANDRÉ MASSON, PROFESSEUR À L'ÉCOLE D'ÉCONOMIE DE PARIS, DIRECTEUR DE RECHERCHES AU CNRS ET DIRECTEUR D'ÉTUDES À L'EHESS

On voit en France plus même qu'ailleurs, une envolée des flux de transmission annuelle, c'est à dire donation héritage qui a été multiplié par 2,4 depuis 1980 par rapport à la richesse nationale. C'est énorme ! C'est une envolée et ça va continuer avec les générations du baby-boom qui arrivent. Elles sont nombreuses et aisées. Et ensuite l'héritage, deuxième point ; l'héritage intervient de plus en plus tard en pleine propriété, à près de 60 ans, il n'y a pas que l'allongement de la durée de vie, il y a aussi les droits accordés au conjoint survivant 2001/2007. Ensuite, il y a la réserve, la réserve existe. Depuis les années 2000, vous avez quand même des mesures limitées mais qui tendent à contourner la réserve ; genre la donation-partage transgénérationnelle de 2006, bon, ça marche ou ça ne marche pas, mais on essaie de contourner la réserve. Je vous donne maintenant des chiffres plus simples : 10 % de succession avec testament en France, la plupart du temps avec partage inégal s'effectue au niveau de la donation. Aux États-Unis, les successions avec testament, c'est 70 %. En Australie, c'est 90 %. Mais même quand il y a beaucoup de testament, il y a le plus souvent une majorité de partage égal entre enfants. Ça reste donc une norme prégnante qui n'est pas facile à contourner.

Et maintenant sur les droits de succession, il y a une popularité croissante, mais comme ailleurs, si vous voyez le bouquin-là qui est la chronique de je ne sais pas quoi, là, il vous indique pourquoi cette impopularité est nouvelle, c'est à dire que les droits de succession étaient bien tolérés jusqu'aux années 60. Donc il y avait un retournement idéologique. Et puis la France taxe plus qu'ailleurs, même si elle taxe peu, pour les droits de succession, il y a 10% des successions qui sont en ligne indirecte, mais elles font plus de 50 % du total des recettes, à cause du mur successoral que vous connaissez bien.

EMMANUELLE COURCHELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Alors Monsieur MASSON, on le sait, l'allongement de la durée de la vie a pour corollaire une accentuation du phénomène de dépendance. Que représente cet enjeu pour la société française d'abord, mais aussi pour l'Etat et enfin pour les personnes concernées et pour leur famille ?

ANDRÉ MASSON, PROFESSEUR À L'ÉCOLE D'ÉCONOMIE DE PARIS, DIRECTEUR DE RECHERCHES AU

C'est une question lourde, surtout pour la société française, je ne sais pas exactement ce que vous entendez ? Normalement, une société, on la juge à la manière dont elle traite ses aînés. Pour le point de vue social, ce qui va se passer, c'est l'arrivée des baby-boomers aux âges critiques. Rappelez-vous, cette génération, c'est la génération inoxydable. Dans les années 2010 il y avait le jeu de mots, les « sexagénaires » à la place des sexagénaires, ... Elle ne veut pas vieillir du tout, elle veut être aux commandes, et donc comment ça va se passer ? Ça ce n'est pas évident ! Je passe sur cette question difficile, je passe donc à l'état. L'État il va y avoir une vague déferlante avec l'arrivée aux âges critiques des baby-boomers avant 2030. Dans la région de Lyon, il va falloir construire 20 Ehad d'ici 2030 normalement, pour 2500 pensionnaires comment on fait ? L'État a créé une cinquième branche de sécurité sociale pour le cinquième risque. Elle est plutôt mal financée ; elle sert aux dépenses de soins assurance maladie et aux dépenses propres d'accompagnement. L'appât, en gros, son coût ? Le rapport LIBAULT sur la dépendance chiffrait ça en 2019, à 9 milliards pour 2030, ce sera plutôt 20 milliards.

La famille maintenant, qu'est-ce que font les familles ? En France, on a une culture de l'épargne, ça vous le savez, mais pas de l'épargne longue. L'épargne longue il faut avoir des fonds de pension, on n'a pas de fonds de pension. On ne connaît pas trop et donc la dépendance, ce serait de l'épargne longue, on en fait peu. Il y a une attitude générale de déni, ça, c'est bien compréhensible, on n'a pas envie de s'envisager ou envisager ses proches dans un état difficile. Le marché de la dépendance fonctionne très mal que ce soit l'assurance dépendance privée individuelle, les contrats collectifs ont une couverture limitée. Si vous voulez le problème qu'il y a, c'est comme le marché de la dépendance fonctionne mal, s'adresser aux familles ou à l'état.

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Monsieur MASSON, quelles sont, selon vous, les réponses publiques et/ou privées qui peuvent être apportées à ce phénomène de la dépendance et à son financement ?

ANDRÉ MASSON, PROFESSEUR À L'ÉCOLE D'ÉCONOMIE DE PARIS, DIRECTEUR DE RECHERCHES AU CNRS ET DIRECTEUR D'ÉTUDES À L'EHESS

C'est la question qui marche. La réponse des parents, c'est assez simple. Ils ont une épargne de précaution dormante qui pourra servir au besoin, si jamais il y a une dépendance lourde qui occasionne des pertes de patrimoine importantes. Leur objectif, c'est de ne pas être à la charge de leurs enfants. Ils vont avoir cette épargne de précaution quasi liquidité, livrets, assurance vie. Sachant qu'un même actif peut remplir plusieurs motifs et objectifs, on verra ce qui se passera, en particulier l'assurance vie, vous savez, on la traite de couteau suisse qui sert à tout ce qu'on veut. Et alors deux remarques : Les enfants participent à l'assurance des parents, qu'ils le veulent ou non, puisque si les parents vont bien, eh bien ils auront tout l'héritage. Si les parents vont mal, leur héritage sera amputé. Donc ce sont des enfants assureurs. Deuxièmement, c'est une situation totalement sous optimale au sens macroéconomique, puisqu'en fait cette surabondance d'épargne des seniors qui est donc quasi liquidée, ... le logement ne sert pas au financement de l'économie, en particulier des investissements d'avenir de long terme : écologie, infrastructures, tout ce que vous voulez donc. Et l'intermédiation financière est trop court termiste pour faire la transformation. Donc ce n'est pas bon.

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Dans ce contexte, professeur, justement, si on observe que dans de très nombreuses familles dans notre pays, l'élément central, principal du patrimoine, c'est le logement ; la résidence principale. Est-ce que vous considérez alors que le fait de pouvoir monétiser ce logement, ça peut contribuer à constituer un élément de réponse à tout ce que vous nous dites là ?

ANDRÉ MASSON, PROFESSEUR À L'ÉCOLE D'ÉCONOMIE DE PARIS, DIRECTEUR DE RECHERCHES AU CNRS ET DIRECTEUR D'ÉTUDES À L'EHESS

Oui, parce que vous voyez bien que l'assurance dépendance lourde n'est pas financée, ça reste à charge. Que ce soient les coûts d'hébergement en Ehad ou l'équivalent à la maison de la dépendance lourde. Ces coûts même le Haut Conseil de la famille, a encore calculé que la dépendance lourde à domicile avait des coûts aussi importants que dans les Ehad. C'est beaucoup plus faible avant, c'étaient vos chiffres, mais en dépendance lourde c'est plus cher. Auxiliaire de vie à domicile, ... Ça va coûter plus cher. L'état en particulier devrait vous répondre Oui, ça allégerait la charge et deuxièmement, ça lui permettrait de s'occuper des 25 % de locataires. Donc lui sera d'accord.

Le problème c'est que les produits viagers standard, globalement, n'ont pas beaucoup d'avenir.

EMMANUELLE COURCELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

J'allais justement vous demander si ça allait être une solution satisfaisante le prêt viager ?

ANDRÉ MASSON, PROFESSEUR À L'ÉCOLE D'ÉCONOMIE DE PARIS, DIRECTEUR DE RECHERCHES AU CNRS ET DIRECTEUR D'ÉTUDES À L'EHESS

Celui que vous proposez à des avantages. Mais pour le moment, ce sont des produits de niche, mal diffusés, mal connus ou de mauvaise réputation. Le prêt viager a été introduit en France en 2006 pour compenser la déchéance du viager. Ça a été pire. Et puis vous avez aussi le fait que c'est limité à des logements attractifs. Les acheteurs en viager essayent de dépasser l'Île de France, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Bordeaux, Lyon. Mais c'est difficile. Ce que vous proposez de manière générale avec les produits viagers intrafamiliaux, c'est de changer complètement la vocation du produit. Le produit anti familial puisque c'est contre les enfants et tout. Il entraîne une aliénation du bien immobilier pour la famille. Vous faites l'inverse, vous gardez le bien immobilier dans la famille, vous essayez de contourner la réserve plus ou moins au profit d'un enfant. Et puis l'avantage énorme que vous avez, c'est important à le souligner, c'est que ça concerne tout logement.

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Alors vous nous avez dit que le prêt viager hypothécaire, c'était pire, donc ce n'est pas la bonne solution. Mais qu'est-ce que vous proposeriez pour en faire une solution satisfaisante ?

ANDRÉ MASSON, PROFESSEUR À L'ÉCOLE D'ÉCONOMIE DE PARIS, DIRECTEUR DE RECHERCHES AU CNRS ET DIRECTEUR D'ÉTUDES À L'EHESS

Alors sur le prêt viager, si vous gardez ça en tête, vous avez donc pour emprunter sur une part de votre logement et la dette court en permanence, elle est cumulée jusqu'à votre départ en institution ou au décès. Et cette dette cumulée peut vite monter. Alors ça a des avantages par rapport au viager, c'est que vous restez propriétaire et en cas de mort précoce, ce n'est pas grave, l'héritage de vos enfants sera moins amputé. Maintenant, il a deux gros défauts le prêt viager, il est anti familial, les enfants touchent, il restera la dette cumulée peut vite augmenter. Deuxièmement, aux États-Unis, les gens qui prenaient des prêts viagers, c'est souvent un actif honteux qui peut être caché aux enfants. Avant d'oublier, si vous faites un prêt viager intrafamilial, il faut absolument qu'il soit obligatoire de communiquer aux autres enfants. J'ai encore des histoires en Auvergne, parfois où je vais en vacances d'un prêt viager, qui avait été caché aux enfants avec des conséquences catastrophiques dont la personne en parle encore maintenant. Je sais que certains notaires refuseraient de cacher d'autres non, le plus simple serait de dire jamais.

Alors deuxièmement, il a un faible rendement. C'est un actif antifamilial, mais il a un faible rendement, essentiellement parce que la banque craint que la dette cumulée dépasse la valeur de vente du logement. Exemple simple : au moment du Crédit Foncier, quand le Crédit Foncier avait le monopole, c'est vieux 2010-2015, on pratiquait des taux de quasiment 8 %. 8 % sur 30 ans pour avoir des gens qui vivent 30 ans, ça fait plus de dix. Donc on ne pouvait plus rien emprunter pour que ça colle. Vous voyez le cercle vicieux, c'est que banquier disant je ne veux pas me retrouver avec une dette supérieure au prix du logement donc j'augmente mon taux. La conséquence de tout ça c'est que les banques viennent peu mais viendront sur le produit viager si la durée est limitée.

Quand est-ce que la durée est limitée et bien en particulier dans la dépendance lourde, vous produisez, ça, c'est le passage délicat, un certificat de santé disant que votre parent est GIR 1 ou GIR 2^[AC3]* et à ce moment-là, vous pourriez obtenir des conditions qui soient bien meilleures en termes de coût d'entrée et de taux d'intérêt, puisque les durées en institution sont courtes. Donc, ça aurait cet avantage-là. C'est un choix familial en particulier s'il reste qu'un seul parent, les enfants sont souvent copropriétaires, donc ils doivent être associés. L'avantage de ce prêt viager dépendance lourde, c'est qu'il n'interviendrait qu'une fois le risque réalisé, c'est beaucoup mieux qu'une assurance dépendance. Je peux vous dire que ça fait un certain temps que je le propose et ça passe partout, ça passe dans les rapports, ... Mais ce n'est toujours en rien finalisé, y compris d'autres propositions différentes mais semblables à la mienne. Donc il y a quand même une résistance du côté du législateur, alors qu'il n'y a aucune augmentation des prélèvements obligatoires donc on pourrait y aller.

¹ * GIR : Groupe Iso-Ressources Il existe 6 niveaux de GIR. Les GIR 1 et GIR 2 correspondent aux niveaux de perte d'autonomie les plus forts. Les GIR 3 et GIR 4 correspondent aux niveaux de perte d'autonomie moyens. Les GIR 5 et GIR 6 correspondent aux niveaux de perte d'autonomie faibles.

Sur le prêt viager intrafamilial, vous remplacez la banque par un enfant. Il y aura quelques difficultés pour rendre compte de cette manière. Je vais vous donner une manière de voir ce qu'est le prêt viager et ce qui n'est pas. Ce serait une proposition alternative. Au lieu de donner un montant donné à l'enfant choisi à son parent pour finalement hériter du bien, l'enfant donne aux parents et vous savez que vous pouvez donner avec le même régime fiscal que pour les donations aux enfants : 100 000 € tous les quinze ans par parents. Et la proposition que j'aurai, c'est que, comme la donation à un enfant est rapportée à son détriment dans le partage successoral, cette fois, la donation aux parents serait rapportée à l'avantage de l'enfant dans ce partage. Ce serait donc un changement important du droit. Pour un chercheur, c'est une lubie qui fait réjouir, pour Agnès MAURIN, d'après les discussions que j'ai eues avec elle, c'est plutôt une vue de l'esprit.

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Disons professeur, ça soulève toute une série de questions d'ordre juridique et qui excèderont la question du logement. Merci pour ses éclairages et avec cet apport que vous nous avez fait sur les visions sociologiques de ce vieillissement.

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Nous venons d'écouter un grand professeur d'économie. Je voudrais maintenant vous parler d'une personne que certains d'entre vous connaissent peut-être pour l'avoir déjà rencontré dans vos études. Cette personne s'appelle Marcel. Marcel aura 82 ans, samedi 30 septembre 2023. Marcel vit seul depuis la mort de son épouse en 2018, 5 ans déjà ! Mais il lui reste ses deux filles ! Sophie et Albertine. Sophie, toujours très attentive et disponible malgré ses difficultés professionnelles. Et Albertine, disparue puisque nous sommes dans les terres de Marcel PROUST. Son père ne la voit plus, et les 2 sœurs sont fâchées. Marcel est inquiet depuis quelques temps. Il voit bien qu'il est de moins en moins alerte et il n'a qu'une peur : l'Ehpad. Marcel n'a aucune envie de se retrouver avec tous ces vieux ! Il veut rester dans la maison de son enfance. Là où il a ses souvenirs et ses habitudes. Mais comment faire ? Alors Marcel, écoute souvent Radio Classique. Et un matin, il a entendu une notaire à la voix charmante parler de viager et de prêt viager hypothécaire. Sur le coup, ça l'a fait sourire, ça lui a rappelé le film de TCHERNIA avec SERRAULT et GALABRU. Et puis viager et hypothécaire ça rime un peu avec... cimetière.

Pourtant, il aurait besoin d'argent pour financer des travaux de rénovation, pour mettre sa chambre au rez-de-chaussée, créer une salle de bains. Il aurait également besoin d'une aide à domicile. Il en a parlé à Sophie. Sophie veut l'aider financièrement, mais il n'en est pas question. Alors Marcel s'est décidé à aller voir son notaire, maître MARTINET, qu'il connaît depuis 35 ans. Il lui a parlé du viager. Maître MARTINET, lui a dit que c'était une bonne question, que c'était une piste à creuser, ça lui permettrait de rester chez lui et il toucherait une coquette somme à la signature qui lui permettrait de financer ses travaux et ensuite une somme tous les mois qui viendrait compléter sa retraite et lui permettrait de prendre une aide à domicile et soulager Sophie. Marcel s'est posé une question : Oui, mais si l'acquéreur ne paye pas ? Maître Martinez lui a dit que ça pouvait arriver, mais il s'est lancé dans une explication que Marcel n'a écouté que d'une oreille. Il a parlé de viager mutualisé, mais que dans sa campagne reculée, personne ne viendrait investir. Marcel, lui, tournait autour d'une idée : Et si Sophie achetait la maison en viager, la maison resterait dans la famille. Maître Martinet connaît bien Marcel et n'ignore pas la brouille entre ses filles. Vincent va vous dire ce que Maître MARTINET a répondu à Marcel.

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

« Mon cher Marcel. C'est une bonne idée, mais je vous rappelle que vous ne possédez que cette maison. Et si vous vendez la nue-propriété à Sophie, il faudra, lors de votre décès qu'elle verse l'équivalent des deux tiers de la valeur de cette maison à sa sœur. »

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Ça, Marcel n'en veut pas. Le reste, il ne s'en souvient plus très bien. Maître MARTINET lui a bien parlé d'un prêt viager hypothécaire mais que seule une banque pouvait consentir un tel prêt. Pas Sophie. Et de toute façon, que les banques ne prêtaient plus guère dans ces conditions aujourd'hui. Bref, Marcel a laissé tomber son idée de viager et s'en est retourné sur Radio Classique... Marcel, vous ne le connaissez pas, évidemment, mais il vous rappelle ces

nombreuses personnes qui viennent dans nos études. Il vous rappelle ces familles qui se disputent. Eh bien, c'est à ce sujet précis que nous avons souhaité consacrer notre deuxième proposition. Les solutions viagères dans le cadre familial. Pourquoi ? Eh bien, les Français sont de plus en plus nombreux à ne plus pouvoir financer leur dépendance avec leur seul revenu courant ; Emmanuelle vous a rappelé les chiffres. La baisse du niveau des retraites dans les prochaines années est inéluctable puisque le nombre de cotisants décroît alors que celui des retraités augmente ? Et depuis une vingtaine d'années, la paupérisation des personnes de plus de 80 ans progresse. Les frais de vie ne diminuent pas avec l'âge. Au contraire, elles doivent faire face à de nouvelles dépenses, induites notamment par la dépendance. Avec l'allongement continu de la durée de la vie et l'arrivée aux âges moyens de la perte d'autonomie de la génération du *baby-boom* devenue *papy-boom*, notre modèle social pourrait rapidement être en péril. Quelles sont les solutions ? Si les revenus financiers sont plus faibles en France que chez nos voisins européens, en revanche, le patrimoine immobilier est très important et le pourcentage de propriétaires très élevé ; 75 % des plus de 60 ans comme l'a rappelé Emmanuelle. En conclusion : Les Français ont besoin d'un complément de retraite et ils ont, pour une large majorité, du patrimoine immobilier. Une solution consiste donc à le rendre liquide, à le monétiser. La monétisation de l'immobilier apparaît en effet comme un des leviers incontournables pour le financement de la dépendance puisqu'elle permettrait à 49 % des personnes dépendantes de financer leur dépendance avec leurs seuls revenus courants, contre seulement 6 % aujourd'hui. Cette monétisation pourrait utilement s'opérer dans le cadre familial. N'est-il pas du devoir de chacun d'aider ses aînés ?

La solidarité nationale doit rester subsidiaire, elle doit être réservée aux cas où les familles n'ont pas les moyens d'aider leurs aînés. Cette solidarité familiale pourrait s'exprimer tant dans le cadre de la vente en viager que dans le cadre du prêt viager hypothécaire. Or les textes, à ce jour, soumettent l'expression de cette solidarité à de lourdes conditions, pour la vente en viager, et l'interdisent purement et simplement. C'est le cas du prêt viager hypothécaire.

2^{ÈME} PROPOSITION – SOUS-PROPOSITION 1 : LA VENTE EN VIAGER

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Commençons par la vente en viager : Au motif d'une suspicion généralisée de donation, l'article 918 du code civil, que certains qualifient de dinosaure, ne permet pas l'expression de l'entraide familiale quand les enfants ne s'entendent pas. Ce texte fait peser le poids de la dépendance sur l'ensemble des contribuables. Rappelons les termes de ce texte Emmanuelle :

EMMANUELLE COURCHELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

« 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. »

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Ce texte introduit donc une présomption irréfragable de donation hors part successorale du bien vendu en viager ou en nue-propriété, à un héritier en ligne directe. L'unique voie, aujourd'hui, pour faire échec à cette présomption est d'obtenir le consentement de tous les héritiers en ligne directe à l'aliénation. Cette présomption irréfragable, instaurée en 1804, concernait alors une France majoritairement rurale, où l'espérance de vie ne dépassait guère 45 ans, une époque où, faute de système de retraite, il était de règle, pour les descendants, de cohabiter avec leurs ascendants. Et surtout, une époque à laquelle l'unique moyen de paiement était le sac d'or ou la liasse de billets, le tout, bien entendu, de la main à la main. La tentation était alors grande d'utiliser la vente en viager pour avantager l'un de ses

enfants. Mais aujourd'hui, nous vivons dans une France essentiellement urbaine, où l'espérance de vie a doublé, où la cohabitation entre générations est devenue une exception et où la traçabilité, la dématérialisation et les paiements électroniques sont devenus la règle. Le risque de dissimulation que l'on redoutait en 1804 n'est plus d'actualité. Pourtant, l'article 918 n'a pas connu la moindre évolution ! Il prive donc parfois de vieux parents d'une solution viagère familiale dont l'opportunité pourtant est une évidence. En matière fiscale, une présomption de gratuité est édictée par l'article 751 du Code Général des Impôts : cette présomption est simple. Le droit civil devrait être plus contraignant que le droit fiscal ? Nous ne le pensons pas. C'est pourquoi nous allons vous proposer d'amender l'article 918 du code civil. Pour la vente en viager, trois solutions sont envisageables :

Admettre un consentement tacite

Inverser la charge de la preuve

Modifier la nature de la présomption

Pour ce qui est de la vente de la nue-propriété, a-t-elle vraiment sa place dans l'article 918 quand sa petite sœur, la vente avec réserve du Droit d'Usage et d'Habitation, n'y figure pas ? Examinons pour commencer, les solutions concernant la vente en viager.

Une première solution consisterait à compléter le texte en admettant que le consentement des héritiers à la vente en viager puisse être tacite. Cette voie a été empruntée par la jurisprudence, dans un arrêt du 26 janvier 2022. En l'espèce, un propriétaire avait consenti quatre ventes en démembrement le même jour à ses 4 enfants. Mais prouver un consentement tacite n'est pas facile. Une telle solution serait donc source d'instabilité juridique importante, et donc de contentieux. Nous avons donc préféré l'écartier.

Une deuxième solution consisterait à inverser la charge de la preuve, ce sont donc les cohéritiers de l'acquéreur qui devraient prouver que la vente en viager est en fait une donation déguisée. Cette solution finalement consisterait à supprimer purement et simplement l'article 918. C'est cette solution qui avait été retenue par 2 fois, en 1981 par le 77^e Congrès des notaires, et en 2006 par le 102^e. Cette solution finalement serait un retour total au droit commun : à celui qui prétend à l'existence d'une libéralité de la prouver, et donc de prouver : l'enrichissement de l'acquéreur, corrélatif à l'appauvrissement du vendeur, et surtout l'intention libérale.

Cette preuve, nous le savons tous, est souvent difficile à apporter. Le temps qui passe efface les traces.

Cette solution est donc propice aux abus pour qui voudrait avantager l'un de ses enfants. Et si une action est engagée après le décès du créancier le règlement de la succession s'en trouvera paralysé. Pour cette raison, nous avons préféré écartier cette solution.

Troisième solution : elle consisterait à conférer à la présomption de donation hors part un caractère simple : l'héritier acquéreur pourrait donc apporter la preuve de son paiement pour faire échec à la présomption de donation de l'article 918, et ce, alors même que ses cohéritiers n'auraient pas ou pas tous, consenti à l'acte de vente en viager. Cette solution, nous semble-t-il, a l'avantage de ménager et les intérêts de l'héritier acquéreur et les intérêts de ses frères et sœurs.

Elle permet également de maintenir la solution existante : à savoir que l'intervention des cohéritiers pour consentir à la vente en viager leur interdira toute action future. Cette solution avait été choisie, à titre subsidiaire, par le 77^e congrès, en 1981. C'est celle que nous avons aujourd'hui choisie de vous proposer. Pour ce qui est de la vente en nue-propriété, il nous semble que le texte ne se justifie plus. 1^{er} argument : le prix est payé comptant, il est aisé de le prouver. 2^{ème} argument, la vente avec réserve du Droit d'Usage et d'Habitation, échappe à l'article 918, c'est un texte d'exception, il doit être d'interprétation stricte, la vente avec réserve du droit d'habitation n'est pas visée, elle est donc exclue du texte. C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation dans un arrêt du 5 février 2002.

Notre raison d'être est de veiller à l'équilibre du contrat. Nous notaires, devons : conseiller à nos clients qui voudraient faire un viager familial, de faire établir un avis de valeur. Nous devons nous assurer que les modalités de détermination de la rente ou de la valeur de la nue-propriété ne sont pas fantaisistes. Enfin, nous devons questionner nos clients sur l'état de santé du vendeur et déconseiller l'opération s'il souffre d'une maladie dont l'issue à court terme est connue.

Emmanuelle, peux-tu nous lire les considérants.

EMMANUELLE COURCHELLE, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Considérant que la vente en viager est une solution incontournable dans le financement de la dépendance ;

Considérant que l'entraide familiale doit être sollicitée en amont de *la solidarité nationale qui doit demeurer subsidiaire* ;

Considérant que la vente en viager doit pouvoir être pratiquée dans le cercle familial ;

Considérant que la présomption irréfragable de l'article 918 du Code civil est un frein au développement du viager comme expression de la solidarité familiale et donc au financement de la dépendance qui est laissé aux pouvoirs publics ;

Considérant que l'existence de cette présomption irréfragable n'est plus justifiée en raison de la traçabilité des paiements ;

Considérant, pour les mêmes motifs, que le maintien de la vente en nue-propiété dans le texte de l'article 918 ne se justifie plus ;

Le 119^e congrès des notaires de France propose :

- Que la présomption posée par l'article 918 du Code civil soit une présomption simple,
- d'écarter de ce texte la vente en nue-propiété.
- Et donc de retoucher le texte de la manière suivante :

« 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, 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. »

Avant de vous donner la parole, je dois vous dire que nous avons du retard sur le planning. Comme il est d'usage pour la troisième commission, nous allons devoir réduire. C'est pourquoi nous ne pouvons accepter qu'une seule question pour chaque proposition. La parole est à la salle.

INTERVENANT 1 : Raymond LEGUIDEC, professeur

Cela me fait très plaisir de parler avec vous du viager et très sincèrement, je vous félicite d'avoir mis sur la table l'avenir du viager dans cette période de longévité avec tous les problèmes que cela entraîne. Pour votre proposition je suis pour et j'aurais préféré d'ailleurs que vous demandiez, comme d'autres congrès précédents, la suppression pure et simple de l'article 918. Il y a quelques années, on avait posé la question par l'intermédiaire d'une QPC au Conseil constitutionnel qui avait répondu, mais c'est une assemblée composée de sages, de grands sages qui avait répondu que l'article 918 n'était pas contraire à la Constitution. Ça m'a toujours laissé pantois. Cela étant, c'est vrai que l'article 918 qui est amendé très substantiellement par vous avec votre vœu, garde malgré tout un parfum de, je dirais de suspicion, dans les rapports de famille. Je pense à la famille de Marcel. Les sœurs ne s'entendant pas, ce n'est pas forcément facile. Et en examinant votre vœu, en réfléchissant là-dessus, je me suis dit, est ce que dans la boîte à outils du notaire chevronné pour conseiller dans les rapports familiaux, il n'y aurait-il pas un autre moyen échappant à l'article 918. C'est tout simplement une donation faite par celui qui se trouve dans cette situation, ces difficultés. Une donation en avancement de part successorale, un enfant en qui il a confiance, qui est proche de lui et qui est tout à fait dévoué pour l'aider dans cette fin de vie. Et cela contre une rente viagère. C'est retrouver une modalité de donation qui a perdu assez de son intérêt ou de sa pratique, mais qui pourrait être revivifié à cette

occasion. Cela n'empêche en rien à la qualité de votre vœu que j'approuve, mais ça permet d'ouvrir pour d'autres réflexions.

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Merci professeur. Alors brièvement sur vos deux observations, pourquoi est-ce qu'on n'a pas choisi de supprimer 918 ? Je l'ai dit, c'est pour éviter cette insécurité juridique. Si on le supprime, la suspicion, quoiqu'il en soit, y sera et la succession risque d'être bloquée parce qu'il y aurait une action justement des cohéritiers alors que là, en permettant à l'acquéreur de prouver son paiement, on évitera peut-être une procédure. Sur votre solution ; pourquoi pas ! Mais je ne crois pas que ça élimine aussi la suspicion puisque dans mon cas, Albertine pourrait tout à fait venir discuter le paiement réel de la rente viagère prévue dans la donation. Je vous propose sans plus tarder de passer au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 96% des votants

Contre la proposition : 4% des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Merci à tous.

Je vous propose maintenant de passer au prêt viager hypothécaire. Pour aller plus vite, je parlerai de PVH.

2^{ÈME} PROPOSITION – SOUS-PROPOSITION 2 : LE PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE (PVH)

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Je vais, si vous le permettez, vous rappeler rapidement le fonctionnement. Ce prêt est défini à l'article L. 315-1 du Code de la Consommation. La nature de ce prêt contrairement à ce que l'on peut penser, est un prêt à la consommation. L'emprunteur a le choix de l'emploi à une condition : ne pas l'utiliser pour financer une activité professionnelle. Le prêteur, c'est un établissement de crédit ou un établissement financier exclusivement. Donc personne physique exclu. L'emprunteur, en revanche, est nécessairement une personne physique, exclusion des personnes morales et notamment des SCI. Garanties : Un bien immobilier à usage d'habitation, propriété de l'emprunteur, doit être donné en garantie. Sont donc exclus tous les biens professionnels ou commerciaux. Le remboursement du prêt en capital et en intérêts se fait au décès de l'emprunteur. L'emprunteur peut toutefois demander à verser des intérêts périodiquement. Trois causes d'exils anticipés : L'aliénation du bien par l'emprunteur, le démembrement de l'immeuble donné en garantie ou encore le non-respect de ses obligations par l'emprunteur, c'est à dire le défaut d'entretien de l'immeuble ou le changement d'affectation. Pas de condition d'âge. En pratique, un âge minimum est exigé et le Crédit Foncier a demandé un âge minimum de 65 ans. Le versement du capital prêté. Il peut se faire en une seule fois, par exemple pour financer des travaux ou de façon périodique s'il s'agit de compléter ses revenus.

La principale caractéristique du prêt hypothécaire et le plafonnement de la dette à la valeur de l'immeuble donnée en garantie au décès de l'emprunteur. Une exception en cas de remboursement anticipé, il y a déplafonnement de la dette.

Que se passe-t-il au décès de l'emprunteur ? Les héritiers peuvent eux-mêmes rembourser la dette, soit en vendant eux-mêmes l'immeuble, soit en conservant l'immeuble si dans la succession ou si les héritiers ont les moyens de

payer la dette autrement. Ou bien l'initiative est laissée aux prêteurs, notamment en cas d'inaction des héritiers. Il peut alors saisir le bien ou se le faire attribuer judiciairement ou conventionnellement.

Revenons à Marcel et prenons-le en exemple : Marcel a décidé d'emprunter pour effectuer des travaux d'adaptation de sa maison à son grand âge et procéder à une rénovation énergétique. Il va donc contracter un prêt viager hypothécaire. Il a décidé de ne rien payer de son vivant pour conserver l'ensemble de son revenu pour vivre. Sa maison donnée en garantie est évaluée à ce jour à 150 000 €. Compte tenu de son âge, la banque accepte de lui prêter 40 % de la valeur = 60 000 €. Comme il a pu rester chez lui, Marcel a vécu jusqu'à 102 ans ! Et aujourd'hui avec le cumul des intérêts, la dette est portée à 120 000 €.

1ère hypothèse : maintien de la valeur de l'immeuble. Donc la dette est inférieure à la valeur du bien, qui est toujours de 150 000 €. Les héritiers peuvent donc, soit vendre la maison ou payer la dette 120 000 €, ils leur resteront à se partager : 30 000 €.

2ème hypothèse : baisse de la valeur de l'immeuble, il ne vaut plus que 100 000 €. La dette, cette fois, est donc supérieure à la valeur du bien. Principe de plafonnement de la dette, elle est égale à la valeur du bien même si les héritiers acceptent la succession et qu'il y a dans le patrimoine du défunt, d'autres biens. Les héritiers peuvent alors vendre le bien ou l'abandonner à la banque.

Malgré son utilité, l'insuccès du prêt viager hypothécaire est une réalité. Il est pourtant une source incontournable de financement de la dépendance. En l'état actuel de la législation, le champ d'application du PVH, est trop restrictif, ce qui constitue un frein certain à son essor, et ce à deux niveaux : Quant aux personnes autorisées à consentir un PVH, et quant aux immeubles donnés en garantie du PVH. Quant aux personnes autorisées à consentir un PVH tout d'abord : Seul un établissement de crédit ou un établissement financier peut consentir un tel prêt. Or aucune banque ne le pratique, à la marge seulement. Le PVH pourrait être réactivé en autorisant les personnes physiques à le pratiquer.

Nous pensions initialement limiter cette ouverture au cercle familial entendu comme l'ensemble des personnes ayant un lien de parenté ou d'alliance avec l'emprunteur. Mais cela nous semblait encore trop restrictif.

Des proches, des amis peuvent vouloir aider quelqu'un, le tout sous réserve, bien évidemment, de ne pas porter atteinte au monopole bancaire. Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, l'opération devrait avoir un caractère non habituel. Il serait en outre nécessaire d'encadrer le PVH pour éviter les abus, par l'application d'un taux usurier notamment. S'agissant d'un prêteur personne physique, il serait dispensé d'établir une offre écrite. En lieu et place, l'acte notarié de prêt devrait être adressé aux deux parties par le notaire instrumentaire, par courrier recommandé avec accusé de réception, et un délai de réflexion serait accordé à l'emprunteur, comme au prêteur.

Tout autant que l'emprunteur, le prêteur doit être conscient du double risque qu'il prend, de la longévité de l'emprunteur et de la dévalorisation potentiel du bien donné en garantie. Il conviendrait en outre d'adapter les textes pour que le fait de limiter le remboursement de la dette à la valeur du bien immobilier donné en garantie au décès de l'emprunteur ne soit pas qualifié, par l'administration fiscale, ou les héritiers du prêteur, comme un abandon de créance et donc une donation. Le 107^e Congrès des notaires de France en 2011 avait déjà proposé l'ouverture du prêt viager hypothécaire aux particuliers, mais n'a pas été entendu par le législateur. Et face au problème actuel de financement des retraites, il nous a paru opportun de reformuler cette proposition et d'aller plus loin.

D'aller plus loin, concernant les immeubles qui doivent être donnés en garantie du PVH. Actuellement, seul un immeuble à usage d'habitation peut être donné en garantie. Cette limitation est également un frein important au développement du PVH. Notre emprunteur est peut-être propriétaire de murs commerciaux ou professionnels dans lesquels il a exercé son activité, et qu'il a conservé pour compléter sa retraite. Par ailleurs, il est simplement locataire de son logement. Pourquoi n'aurait-il pas droit, lui, d'emprunter ? Nous ne voyons pas de raisons objectives à cette interdiction. Nous vous proposons donc d'élargir le champ d'application du prêt viager hypothécaire à tout bien immobilier, quelle qu'en soit la destination. Je te propose Vincent, de nous lire les considérants de cette proposition.

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Considérant que le prêt viager hypothécaire est le seul moyen d'obtenir un financement pour les personnes âgées qui ne peuvent plus avoir recours au prêt classique ;

Considérant que le prêt viager hypothécaire est un outil incontournable pour le financement de la perte d'autonomie, en complément de la solidarité nationale ;

Considérant que seuls les établissements financiers et de crédit sont autorisés à consentir des prêts viagers hypothécaires et qu'ils ne commercialisent plus ce produit, ou à la marge ;

Considérant que seuls les immeubles à usage d'habitation peuvent garantir un prêt viager hypothécaire ;

Le 119^e congrès des notaires de France propose :

D'élargir le champ d'application du prêt viager hypothécaire :

- aux personnes physiques, dans le respect du monopole bancaire,
- à tout bien immobilier, quelle qu'en soit la destination.

Je vous donne à présent la parole.

INTERVENANT 1 : BERNARD DELORME, notaire à Cholet

Comme je suis le seul à pouvoir parler, je vais essayer de me faire l'écho de ce que j'ai entendu autour de moi. Je crois être d'accord sur le constat. Nous le sommes tous : il faut aider les personnes âgées à financer, à rester le plus longtemps possible dans leur logement. Le prêt viager hypothécaire est méconnu et c'est l'outil, j'en suis convaincu, puisque lors du 113^e Congrès des notaires de France, vous le savez, la 2^e commission avait proposé qu'un fond soit créé par l'État pour permettre de financer le différentiel que les banques subiraient si jamais la valeur du bien n'était pas suffisante pour rembourser la créance de la personne concernée, lorsque le prêt avait servi à financer les travaux d'adaptation du logement au vieillissement, donc nous sommes complètement d'accord sur le constat. En revanche, sur les solutions, je crains de ne pas partager votre avis. Sur les biens, je suis d'accord qu'il n'y a aucune raison de limiter aux biens à usage d'habitation. En revanche, là où les banques ne prêtent pas, je ne comprends pas comment vous imaginez que des particuliers et des enfants notamment, puisque c'est un peu votre logique, pourraient prendre le risque eux, de perdre de l'argent puisque à terme, leurs créances pourraient ne pas être couvertes par la valeur du bien immobilier. Je crois qu'il faut au contraire agir sur les établissements financiers, permettre une vraie réalité, concrète et d'application de ce prêt viager hypothécaire, plutôt que d'élargir aux personnes physiques, car je ne pense pas malheureusement que ce soit la solution. Je vous remercie.

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Merci confrère. Merci déjà de constater que le prêt viager hypothécaire est un outil incontournable, qu'il ne faut pas le supprimer. Nous sommes d'accord avec vous, il faut l'encourager dans son état actuel, c'est vrai, et des propositions ont déjà été faites dans ce sens. Notre idée est d'encourager la solidarité familiale et la solidarité, plus généralement des proches. Contrairement aux banques qui ne font pas l'opération pour percevoir des intérêts, ils font l'opération dans un souci de solidarité. Donc c'est pourquoi nous avons choisi d'étendre aux personnes physiques, entendues dans le cercle de proches, à consentir des prêts hypothécaires. Je vous propose à présent de passer au vote de cette proposition sur le prêt viager hypothécaire.

Résultat du vote :

Pour la proposition : **86%** des votants

Contre la proposition : **14%** des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Merci à tous. Abordons maintenant, si vous le voulez bien, la question de la pérennisation du logement de la famille. Sur ce sujet, Vincent va vous proposer de façon très audacieuse de rétablir, c'est ainsi que nous y avons réfléchi, l'esprit de l'article 215 alinéa trois du code civil.

3^{ÈME} PROPOSITION :
PÉRENNISER LE LOGEMENT DE LA FAMILLE :
RÉTABLIR L'ESPRIT DE L'ARTICLE 215 – ALINÉA 3

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Merci. Voilà qui peut sembler audacieux, surtout dans le très bref laps de temps qu'il nous reste. Je vous rassure qu'il ne s'agit pas d'ébranler les colonnes du temple de la protection du logement familial, pas du tout ! Simplement de procéder à quelques petites touches qui peuvent contribuer à étendre l'équilibre de l'ensemble dans cet objectif de faire autrement en trouvant équilibre et pragmatisme. Vous pourriez bien légitimement nous dire, pour une disposition aussi connue que l'article 215 alinéa trois où sont les besoins de retouches ? On s'aperçoit que, quand on confronte l'article 215 alinéa 3, a des réalités de terrain extrêmement fréquentes pour nous tous, l'évidence des réponses ne s'impose pas.

On avait prévu un quiz que je vous déroule très rapidement, de manière à gagner le temps qui nous est précieux. Il viendrait comme ceci : Par exemple, sommes-nous sûrs de la réponse lorsque nous sommes confrontés à cette question : « Une personne mariée peut-elle disposer du logement de la famille détenue par une société sans obtenir l'accord de son conjoint ? » La réponse est-elle oui ? La réponse est-elle non ? Nous allons en parler. « Une personne mariée, peut-elle vendre la nue-propriété du logement de la famille qui lui appartient personnellement, sans obtenir l'accord de son conjoint ? » et sans qu'aucun usufruit successif ne soit prévu. On pourrait prendre la variante en disant : « Est ce qu'une personne mariée propriétaire de ce logement de la famille » en se conservant l'usufruit pour soi mais pas pour son conjoint. Cette personne-là, donc « peut-elle donner la nue-propriété de ce logement familial sans l'accord du conjoint ? ». La réponse est-elle la même que précédemment ? Est-elle oui ? Est-elle non ?

Et puis, dans les divorces contentieux qui demeurent, même si leur proportion a diminué : « Est ce que le juge aux affaires familiales est tenu aujourd'hui de prononcer des mesures concernant le logement de la famille ? » au cours de l'audience qui désormais rythment cette procédure, l'audience d'orientation de mesures provisoires, qui a remplacé l'ordonnance de non-conciliation que nous connaissions avant 2021. Est-ce que des mesures sont prises à ce moment-là sur le logement de la famille ? Est-ce que la réponse est oui ou non ? C'est ce que nous vous proposons de parcourir quelques instants ensemble puisque nous touchons là des sujets qui sont aussi fréquents qu'intimes dans la vie de nos clients. On voit bien que le principe est intangible. Aucune remise en cause sur cet aspect, c'est simplement la mise en application qui mérite parfois des éclairages. Et nous sommes bien conscients qu'une disposition aussi centrale que celle-ci, qui irrigue de ses effets, finalement de multiples situations, peut soulever des débats doctrinaux et qui sont passionnants.

Notre but c'est de trouver des solutions permettant d'agir pour la paix au cœur de la société et donc de parvenir à des réponses lisibles, qui ne soient pas sujettes à interprétation pour toutes ces situations concrètes. Ce qui nous a amenés à cibler essentiellement deux zones de vigilance qui nous conduiront à quatre suggestions qui nourriront notre proposition :

- Premier point de vigilance, celui relatif à l'objet de la protection, puisque l'article 215 alinéa 3 s'applique aux droits par lesquels est assuré le logement de la famille. Cet énoncé simple, confronté aux réalités, peut rencontrer deux énigmes ; l'une qui aurait trait à la nature du logement, à la nature des droits par lequel il est assuré. Ce logement quel est-il ? Et puis une autre qui sera relative à la localisation du logement familial. Ce logement où est-il ? La première : Le logement quel est-il ? L'on peut se demander, si la protection légale s'applique réellement à tous les logements. Est-ce que c'est le cas, notamment quand ce logement à une nature mobilière, quand il a le caractère d'un meuble. Il peut arriver que le logement soit constitué d'un bien meuble corporel. C'est une hypothèse rare, bien que croissante, mais pour diverses raisons de choix comme de précarité d'ailleurs. Environ aujourd'hui 100 000 Français habitent des logements qualifiés de non conventionnels ; de la péniche à la roulotte en passant par la yourte ou le tiny house, on pourrait se demander

est-ce que finalement, quand on procède à la vente de l'un de ces biens, l'article 215 alinéa 3 s'applique si c'est le logement et la loi ne distingue pas. Il ne parle pas des droits immobiliers, donc il ne nous appartiendrait pas de distinguer. Je ne m'attarderai cela dit, pas autant que je l'aurais prévu, puisque c'est un sujet sur lequel nous sommes rarement sollicités, ce qui ne veut pas dire que les cas de contentieux n'existent pas puisque rappelons que la revendication de nullité sur un acte où le conjoint n'aurait pas donné sa signature peut intervenir jusqu'à, on l'a vu tout à l'heure, un an après la dissolution du mariage. Ce qui est plus décisif quand on parle de logement assuré par des biens de nature mobilière, c'est le logement qui est assuré par l'interposition de meubles incorporels, bien sûr, je vise là les droits sociaux, les parts de société, le cas donc du logement qui a été intégré dans une société. Et là, c'est une hypothèse beaucoup plus fréquente face à laquelle nous sommes beaucoup plus souvent aux premières loges. On sait à quel point, pour diverses raisons d'organisation patrimoniale, de protection au sein de couples non mariés, il peut être fréquent de voir le logement de la famille loger dans une société. Et que penser dès lors des actes de dispositions accomplies quand on est dans ce cadre du mariage à l'initiative d'un époux seul détenteur des droits sociaux ou des pouvoirs internes de décision, avec une gérance plénipotentiaire par exemple.

Ce qui recouvrira en fait deux types de situations :

Situation où l'acte de disposition est accompli par la société sur le logement et situation où l'un des époux dispose des titres qu'il détient dans le capital de la société, elle-même propriétaire du logement de la famille.

Premier cas : Lorsque la société procède à la vente du logement.

Par principe, la jurisprudence écarte l'application de l'article 215 alinéa 3, ce qui ne découle pas de manière évidente du texte, mais c'est un effet normal de l'écran que forme la personnalité morale de la société, les époux. Ni l'un ni l'autre n'a de droit direct sur le logement. Ils ont des droits sociaux, ils ont des droits sur les parts sociales, mais c'est la personne morale qui procède à la vente et bien sûr, en tant que telle, elle n'est pas soumise à l'article 215.

Faut-il en conclure que dans ces schémas très fréquents, la protection du logement familial est toujours tenue en échec. Qui dit société dit exclusion de l'application de l'article 215. Non, la réponse est plus nuancée. Vous voyez, le quiz était une question piège puisque la réponse ne pouvait pas être franchement oui ou non, dans le sens où la jurisprudence nous dit aussi que l'article 215, en présence d'une vente pratiquée par une personne morale, retrouve application, dans tous les cas où la société a autorisé l'installation de la famille dans le logement qu'elle possède. C'est-à-dire, à partir du moment où, au moyen d'une disposition statutaire dans l'objet social ou extra statutaire, une décision en assemblée générale, un commodat, la société va accorder aux époux un droit de jouissance sur le logement qu'elle possède. Dès lors, l'article 215 retrouve application, ce qui est donc un vrai point de vigilance, pour nous confrères, puisque face à la difficulté bien souvent d'identifier l'existence de ces décisions, notamment en présence de documents de décision qui ne seront pas forcément publiés, nulle part, notre vigilance s'impose.

Dans l'hypothèse cette fois de la vente des droits sociaux, l'époux qui vend les droits qu'il détient dans le capital de la société. 215 alinéas 3 s'applique-t-il ? oui ? non ? Une pénible hésitation qui demeure. Doit-on appliquer cet article à la cession de l'intégralité des parts sociales ou d'un bloc décisif, un bloc majoritaire, permettant de faire pencher la balance de la décision. A l'heure actuelle, aucune réponse certaine à cette décision et des positions doctrinales opposées et intéressantes, mais sans réponse définitive. A notre avis, écarter la cogestion dans une pareille hypothèse, moins fréquente sans doute que la précédente mais pas impossible, reviendrait à rendre illusoire la protection conférée par la loi au logement familial. On voit immédiatement que le détenteur des titres majoritaires qui devient majoritaire pourra à sa guise modifier les statuts et faire adopter en assemblée générale des dispositions, nécessaires pour écarter les autorisations préalablement conférées à la famille et s'octroyer ensuite le pouvoir de vendre seul le logement, de prendre seul la décision. Notre première suggestion serait donc de confirmer que la cession du capital de la société détenant le logement est soumise à l'article 215 alinéa 3.

- Deuxième interrogation : Après ce sujet sur le logement quel est-il ! Le logement où est-il ?
Là aussi, l'interrogation pourra étonner chers confrères, un logement, on sait quand même bien où il est !

La question est ailleurs. Ce logement sur lequel on nous demande d'acter une mutation, est-ce bien lui ou est-ce un autre qui constitue le logement de la famille ? Nous entrons dans une difficulté connue que la réforme récente de la procédure de divorce contentieux risque d'accentuer. Nous avons tous rencontré cette situation, celle d'un époux qui vient nous voir, propriétaire à titre personnel, du local d'habitation dans lequel la famille habite et qu'il veut mettre en vente. Ce vendeur est en instance d'un divorce contentieux et nous explique que les deux époux résident séparément et que l'ancien logement de la famille est vide depuis longtemps. On est donc encore en présence d'un mariage sans vie commune, plus aucune vie familiale qui ait lieu dans ce local. Ce vendeur va être surpris d'apprendre que le consentement de son conjoint est malgré tout nécessaire au titre de l'article 215 et il sera aussi amené à constater que cette difficulté risque de s'aggraver.

Pourquoi ce consentement du conjoint est-il requis alors que les deux époux ne vivent plus ensemble ? Pour deux raisons : D'une part, parce que la protection du logement familial dure autant que dure le mariage. Elle s'applique jusqu'à ce qu'un jugement de divorce devenu définitif soit prononcé. D'autre part, parce que si son conjoint, le conjoint de ce client vendeur, prétend ou risque de prétendre en cours d'instance, que ce bien constitue le logement familial, et bien il n'appartiendra pas au notaire de trancher cette question. La prétention est-elle exacte ou non ? Seul le juge aura le pouvoir de trancher ce sujet. De fait, par mesure de précaution, nous allons devoir demander aux conjoints non-propriétaires de consentir à l'acte. Nous la connaissons la suite : cet époux parfois premier surpris qu'on le sollicite, va monnayer son consentement pour essayer de faire pencher le partage à son avantage ou obtenir une meilleure prestation compensatoire. Voilà l'article 215, outil de protection, qui devient un instrument de chantage.

Il nous faut ajouter que cette difficulté risque de s'aggraver avec l'entrée en vigueur de la réforme du 23 mars 2019, applicable à toutes les procédures de divorce contentieuses entamées à compter du 1^{er} janvier 2021. Désormais, cette procédure ne connaît plus aucune tentative de conciliation. Le législateur a abandonné l'idée de rechercher une conciliation avant de laisser la procédure de divorce se poursuivre. L'ordonnance qui, auparavant, constatait le plus souvent, l'échec de cette tentative d'ONC (ordonnance de non-conciliation), était le moment où le juge tirait des conséquences pour la durée de l'instance en prenant des mesures provisoires.

Dans ce régime antérieur jusqu'en 2021, au moment de l'ONC, le juge statuait sur le sort du logement de la famille chaque fois qu'il autorisait les époux à résider séparément, ce qui était la grande majorité des cas là encore ! De fait, on arrivait à savoir indirectement quel était le logement concerné par l'article 215 alinéa 3. Depuis la réforme, cette ONC est remplacée par une audience d'orientation et sur mesure provisoire : AOMP, au cours de laquelle désormais le juge statue sur les mesures qui lui sont soumises. Sur les mesures qui lui sont demandées et uniquement sur celles-ci. Nous avons pu rencontrer des magistrats qui nous ont confirmé qu'en l'absence de mesure sollicitée sur le logement à ce stade, le juge du divorce ne statuera pas sur ce point. Il ne statuera pas d'office. Pire encore peut-être en termes d'insécurité juridique, il faut savoir que si l'un des époux en cours d'instance se ravise, il peut solliciter a posteriori une mesure provisoire tant que l'instance n'est pas close par une mise en état. Donc, si cette mesure intervient a posteriori, est-ce qu'un effet rétroactif ou non l'accompagnera ? Si oui, jusqu'à quand ? Jusqu'à la date de l'AOMP ou de l'assignation ? Les textes se contredisent sur ces aspects.

Pour le dire autrement, les probabilités sont aggravées qu'un logement dont le statut n'aurait pas été éclairci dès le début de la procédure soit qualifié rétroactivement de logement de famille. Ce qui nous laisse imaginer les conséquences sur les actes qui auraient pu être accomplis potentiellement entre temps. Nous pensons que pour les besoins de la sécurité juridique, cette incertitude devrait cesser. En ajoutant qu'au plan des principes, on peut s'étonner de voir la protection du logement familiale supposée asseoir la cohésion de la famille, s'appliquer précisément et avec autant de rigueur au moment où bien souvent, toute vie familiale a disparu.

Notre deuxième suggestion serait donc de corriger cette anomalie en prévoyant qu'au moment de l'AOMP, qui serait donc une séquence procédurale importante comme elle le mérite, sauf accord des époux, le juge détermine d'office le bien dans lequel se situe le logement familial, ce qui permettra de clarifier le sort des autres biens. Après avoir

parcouru ces zones d'incertitude sur la nature du bien assurant le logement, voyons rapidement celles relatives à la nature de l'acte accompli sur le logement et les doutes qui peuvent jaillir sur l'application de l'article 215 alinéa 3 en présence de certains actes portant sur le logement.

Ce sont les actes qui, en réalité, portent une menace future sur le logement familial. Nous entendons par là les actes de dispositions accomplis avec une réserve d'usufruit ou des actes issus d'un dispositif récemment instauré que nous avons évoqués tout à l'heure à l'occasion de la première proposition, à savoir la renonciation aux pare-feux légaux qui protègent le toit de l'entrepreneur par rapport à ses risques professionnels. Voyons d'abord rapidement les actes de disposition avec réserve d'usufruit. Aucun danger immédiat ne pèse sur les proches du donateur, tant que dure son usufruit. Le problème va naître quand s'arrêtera cet usufruit. Le plus souvent, cette cessation résulte du décès de l'usufruitier. S'il n'est accompagné d'aucun usufruit successif en faveur du conjoint, le logement de la famille peut se trouver en grand danger. Il pourrait donc être justifié d'imaginer de faire application de l'article 215 alinéa 3 à tout acte de disposition, fût-il accompagné d'une réserve d'usufruit. C'est une opinion partagée par un pan de la doctrine et par les juges du fond. Jusqu'à ce que, l'an dernier, la Cour de cassation adopte une position inverse qu'elle a prononcée au sujet d'un litige portant sur une donation, alors même que l'usufruit réservé par le donateur n'était accompagné d'aucun usufruit successif sur la tête de son conjoint.

Les termes de cette décision, qui date de juin 2022, mais à la lettre du texte, cette position de la Cour de cassation est en réalité fondée, puisque la protection accordée par l'article 215, elle dure pendant tout le mariage, nous l'avons dit quand nous parlions de divorce, mais elle ne dure que pendant le mariage. En l'espèce, la réserve d'usufruit pratiquée par le donateur en sa faveur protège bien la famille, la jouissance que la famille a sur le logement pendant toute la durée du mariage. Ce mariage s'éteint par le décès, la protection s'éteint à ce moment-là.

Quelle position sévère ! On mesure immédiatement le danger d'une telle situation pour le conjoint survivant puisqu'au décès de son conjoint usufruitier, ayant pratiqué une donation à laquelle il n'a pas participé, il n'aura plus aucun droit ni titre à occuper ce logement. Il ne pourra pas rebondir sur des droits successoraux tels que le droit temporaire ou le droit viager au logement, lesquels supposent, pour s'appliquer, que le bien appartienne au défunt ou au couple, ce qui n'est pas le cas par l'effet de la donation. Comment agir face à cela ? Comment faire mieux ? Comment faire autrement ? Pour sécuriser le logement familial, l'éventail des solutions est large ! Il va d'une extrême à l'autre. Il ne faut pas s'en étonner, c'est une tension qui est le reflet de cette double nature du logement, à la fois patrimonial et extra-patrimonial, à la charnière entre les objectifs généraux et les intérêts privés du propriétaire. Selon la position qu'on préfère, qu'on adopte, on pourrait être maximaliste, en voulant faire prévaloir la dimension du logement en tant que droit. Si on épouse cette thèse, la protection du lieu de vie, du logement de la famille prime sur toute autre considération, y compris la liberté de disposer quand on est propriétaire. Dès lors, ces positions plaideraient pour supprimer la faculté qu'a un époux, d'exclure le droit viager de son conjoint, de sacraliser ce droit viager, autrement dit de lui conférer un caractère réservataire. À l'inverse, une position minimaliste, inciterait à se satisfaire du statu quo, sorte de « dont acte » face à la décision que nous évoquions, donc il peut être difficile malgré tout de se satisfaire au regard, une fois encore, de notre raison d'être qui nous invite à œuvrer pour la paix sociale. Ce qui nous amène, dans ce souci d'équilibre, avoir songé à une position intermédiaire, qui nous semble porteuse d'équilibre entre ces deux extrêmes, cet équilibre que notre président décrivait hier matin. Sans toucher sur ce point à l'article 215, il s'agirait de permettre l'exercice d'un droit temporaire en faveur du conjoint, celui de l'article 763 du logement familial. Même si la mutation en nue-propriété est intervenue sur le logement. Ce qui apporterait aux conjoints survivants, un temps minimum de repositionnement : Douze mois pour retrouver une solution de logement. On aurait porté de la sorte une atteinte proportionnée au droit du propriétaire, tout en assurant au conjoint survivant un minimum vital.

Voilà ce qui formerait notre troisième suggestion.

Et pour finir, nous voudrions suggérer une quatrième et dernière clarification. Relatif, vous disais-je, aux renonciations par un époux entrepreneur sur les protections organisées par la loi au regard de son logement. Nous savons que la loi du 14 février 2022 a proclamé l'existence pour l'entrepreneur individuel d'un véritable patrimoine d'affectation avec une poche professionnelle, une poche personnelle. La loi permettant à l'entrepreneur d'y renoncer si c'est la condition pour lui d'obtenir du crédit. Sachant qu'une deuxième ligne de défense existe alors, puisque la loi nouvelle, tout en édifiant ce mur d'enceinte entre les deux patrimoines, a laissé subsister cette barrière autour de la résidence

principale. Emmanuelle nous a décrit tout cela tout à l'heure. C'est dire à quel point le logement familial, aux yeux du législateur d'hier, mais donc aussi du législateur d'aujourd'hui, mérite une sanctuarisation spécifique. On peut renoncer, nous l'avons vu, aux deux murs de protection ; Celui de la cession des patrimoines et aussi celui de l'insaisissabilité de la résidence principale.

Dès lors que cette double renonciation expose le logement de la famille au risque d'une saisie. Il pourrait sembler naturel de soumettre une telle décision au double consentement prévu par l'article 215 alinéa 3. Cela dit, c'est un point sur lequel la jurisprudence n'a pas encore eu l'occasion de se prononcer. Il n'existe pas de certitude à cet égard, et il nous semble, pour notre part, que soumettre à la signature des deux époux la décision d'abandonner le premier écran, c'est à dire de renoncer à la séparation des patrimoines, ce serait peut-être aller trop loin puisqu'une soumission, trop large, de décisions à portée générale à la règle de la cogestion pourrait aboutir à un risque d'assèchement du crédit pour l'entrepreneur. Penché vers une trop lourde atteinte à la liberté d'installation, d'exercer une activité professionnelle. En revanche, abattre la deuxième ligne de défense en renonçant à l'insaisissabilité, c'est bien accepté de mettre en jeu directement les droits par lesquels est assuré le logement. Nous sommes bien en présence d'une décision à portée spécifique ciblée de manière spéciale sur cet actif qu'est le logement. Le seul couvert par l'écran protecteur de l'insaisissabilité légale.

Il nous apparaît donc important, et c'est notre quatrième proposition, de confirmer le fait qu'une telle décision entre dans la sphère de l'article 215 alinéa 3. Je demande à notre présidente Agnès, de nous donner lecture des considérants.

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Considérant, au plan social, la protection spécifique que mérite le logement de la famille ;

Considérant, au plan économique, la fraction souvent prépondérante que constitue le logement au sein des patrimoines ;

Considérant, au plan sociologique, les nombreuses mutations observées depuis la loi du 13 juillet 1965 ;

Considérant, au plan juridique, la clarté d'application qui doit caractériser une disposition impérative ;

Le 119^e congrès des notaires de France propose :

1°) Que l'article 215 du Code civil soit complété afin d'être applicable aux droits de toute nature par lesquels est assuré le logement de la famille ;

2°) Que l'article 254 du Code civil soit modifié afin que l'office du juge comprenne obligatoirement, lors de l'AOMP, la localisation du logement de la famille, protégé par l'article 215 al. 3 ;

3°) Que l'article 763 du Code civil soit modifié en faveur d'une extension du droit temporaire du conjoint survivant au logement ayant fait l'objet d'une aliénation avec réserve d'usufruit par son conjoint ;

4°) Que l'article L. 526-3 alinéa 2 du Code de commerce soit complété en indiquant que la renonciation à l'insaisissabilité de la résidence principale qu'il instaure entre dans le champ d'application de l'article 215 al. 3 du Code civil.

La parole est à la salle.

INTERVENANT 1 : Audrey HUMBERT, notaire à Gauchy

Bravo et merci pour vos travaux. Concernant la réalité des terrains, on évoque un couple en cours de séparation, non encore divorcé. Il n'est même pas question encore de procédure ou de l'AOMP, rien du tout. Que dire ? Que faire face aux conjoints propriétaires ? Nombre de propriétaires qui refusent de donner leur accord pour la vente qui est pourtant nécessaire à l'autre ! Quelles sont vos idées ? Est-ce que vous avez des recours ? On a évoqué 226 du Code civil, mais c'est parfois un peu long de contester tout ça. Je voulais vous entendre à ce sujet.

VINCENT MORATI, RAPPORTEUR DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Merci, vous avez raison de souligner qu'avant même qu'une quelconque instance de divorce soit entamée, ces incertitudes peuvent exister. Et vous rappelez à très juste titre, tous les dispositifs prévus par le régime matrimonial, par le régime primaire qui permettent, quand il n'est pas justifié, de solliciter une levée du verrou posé par le refus d'agir du conjoint. L'article 217 pourrait être un moyen d'obtenir une autorisation judiciaire pour procéder à la vente du logement lorsque le conjoint refuse de participer à cette cogestion. Ce serait au juge d'apprécier si ce refus était légitime ou pas. Comme vous l'avez dit, il s'agira de réponses passant nécessairement par un processus judiciaire, avec des délais qui peuvent être plus ou moins variables, parfois compatibles, parfois non avec ceux de la vie civile, de la vie, des affaires. C'est pour cette raison là qu'il nous semblait important, justement, d'apporter des clarifications, autant qu'on le puisse, au moins quand la procédure de divorce est entamée. Merci à vous.

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Je vous propose maintenant de passer au vote de cette dernière proposition sur la protection du logement de la famille.

Résultat du vote :

Pour la proposition : **88%** des votants

Contre la proposition : **12%** des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE

AGNÈS MAURIN, PRÉSIDENTE DE LA 3^{ÈME} COMMISSION

Merci de nous avoir suivis avec attention. Merci pour ces échanges passionnants que nous avons eus avec la salle. Le rapport de synthèse va être dressé par Gwénaëlle DURAND-PASQUIER. Merci à tous.

ERIC CEVAER, RAPPORTEUR GÉNÉRAL DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES

Par cette proposition, nous n'avons pas voulu faire injure au rédacteur de la loi de 1965, et c'est même tout le contraire ! Je souligne que par cette proposition, nous avons mis en valeur toute la souplesse d'interprétation de ce texte, merveilleusement rédigé, et comme on le voit, permet une grande adaptabilité.

CÉRÉMONIE DE CLÔTURE

Deauville – Vendredi 29 septembre 2023 de 17h00 à 18h30



YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Merci Éric, Agnès, Emmanuelle, Vincent ! Bravo ! On termine avec la 3^{ème} commission ; ce voyage au cœur de la vie du logement, et au cœur de la vie finalement des concitoyens, auquel nous vous y avons invité.

L'heure a sonné d'un moment important, alors je sais que vous l'attendez tous parce qu'en effet c'est un moment clé du congrès, c'est le moment du rapport de synthèse ! J'invite sur scène notre rapporteur de synthèse Gwenaëlle DURAND-PASQUIER. Elle a accompagné, scruté, soutenu les travaux de l'équipe pendant deux ans. C'est avec une immense attention que nous t'écoutons Gwenaëlle !

GWENAËLLE DURAND-PASQUIER, RAPPORTEUR DE SYNTHÈSE DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES



Merci cher Yves, cher Président.

Madame la présidente du Conseil supérieur du notariat, Mesdames et Messieurs les Présidents, Mesdames et Messieurs les hautes personnalités et les acteurs du monde du Logement, Chers Maîtres, Chers collègues, Chers étudiants, Et chers membres de l'équipe du 119^e Congrès des notaires de France,

C'est un honneur qui m'est accordé de clore ce qui a été un très riche, très talentueux et finalement un magnifique congrès. Et, bien que le procédé ne sacrifie en réalité effectivement absolument à aucun usage établi, je souhaiterais pour commencer également vous faire une confidence : En cette aire normande, en cette terre proustienne, ce

congrès de Deauville de 2023 a eu, un peu la saveur d'une madeleine. En effet, le choix de Deauville en 2023 doit en partie au souvenir du congrès de Deauville de 2003. Les congrès se succèdent et se suivent depuis bientôt 120 ans, suivant ainsi la ligne des temps.

2003, auquel ont participé un certain nombre de vos confrères aujourd'hui présents dans la salle, était consacré en effet à la vente d'immeubles. 2023, elle a été signée des temps au sujet du logement. Je ne sais si durant ces trois jours, à l'exemple de l'écrivain, soudain, de beaux souvenirs sont réapparus à notre président. Néanmoins, ce qui est certain, c'est que le sujet choisi, celui du logement, s'inscrit effectivement, et cela a été rappelé hier par deux ministres en exercice : le garde des Sceaux, Monsieur Éric DUPOND-MORETTI, et le ministre du Logement, Monsieur Patrice VERGRIETE. Ce sujet du logement s'inscrit singulièrement dans l'air du temps.

On pourrait même se questionner sur la forme du sentiment prémonitoire qui s'est emparée de notre président et de l'équipe, pour choisir, il y a deux ans, précisément, ce sujet du logement. Ce sujet du logement qui, certes, bien sûr, défie aussi les lois du temps. Le rapporteur général Éric CEVAER convoquait lors de son discours d'ouverture et de manière particulièrement émouvante, me semble-t-il, l'abbé Pierre et ses propos datant de 1954 déjà. Le sujet défie les lois du temps, car le logement, c'est la première des libertés, exprime l'abbé Pierre. Le premier des droits de l'Homme. Néanmoins, comme l'a rappelé hier Monsieur le ministre Patrice VERGRIETE, le sujet du logement s'impose encore davantage ces temps-ci. Il s'impose comme une forme d'évidence. Car en effet, du logement, il est aujourd'hui partout question ; le prix du foncier, sa raréfaction à l'aube du zéro artificialisation nette des sols, l'enjeu climatique et son lot d'exigences de rénovation énergétique qui ont été plusieurs fois évoqués, l'approche sociologique avec la mobilité croissante de la population, la pluralité des formes d'unions, celle corrélative des désunions, le vieillissement de la population qui vient d'être évoqué par la troisième commission, tous ces éléments entraînent, avec une logique toute mathématique, presque aussi froide qu'automatique, indiscutable, le développement et la diversification des besoins en logements.

Bien cela a été dit aussi, la difficulté s'est accentuée encore cette année à l'aulne de la hausse des taux d'intérêt et du décrochage de certains ménages. Ainsi le logement se montre-t-il de toutes les discussions. Et, tel que l'ont rappelé notre président Yves DELECRAZ, mais également Xavier LIEVRE, la rédaction du rapport, en effet, et la formulation même des propositions, a été marquée quelque peu du sceau de cette actualité. Les débats politiques, les articles, les interviews, les annonces économiques des acteurs du secteur, comme la constitution par le président de la République du Conseil National de la Refondation qui émettait il y a très peu de temps en réalité, ses recommandations.

Tous ces éléments ont rythmé les derniers mois de votre travail. Rythmé mais jamais bouleversé ! Jamais car sur ces questions, vous aviez de l'avance. Deux ans de réflexion, deux ans de recherches, d'entretiens, d'écriture, de réécriture parfois, le rapport est là, dense et précis, comptabilisant dans son format numérique plus de 1200 pages !

Deux ans de discussions, d'élaboration d'idées, puis de soumission de ces idées aux acteurs et aux décideurs de la filière. De nombreux entretiens ont eu lieu, cela a été rappelé. Les propositions également ont été là, elles ont été débattues et elles ont été unanimement votées ! Pour cela et pour la richesse considérable de la présentation des interventions, des débats avec la salle, on ne peut déjà que vous féliciter !

Alors c'est précisément de la richesse de ces journées dont il me revient de retracer les mouvements généraux, exercice un peu complexe. Je vais donc essayer de dessiner les lignes de force de ce récit de trois jours.

Je débiterais alors également par trois remarques liminaires, trois marqueurs en quelque sorte du temps de ces journées de congrès : l'ouverture, le futur, la mesure.

Je commencerai par le futur. Le futur, tout d'abord, me semble constituer le premier marqueur de ces journées de congrès, car les propositions formulées et adoptées ont toutes constitué de véritables suggestions de modifications juridiques, toutes tournées vers l'avenir, toutes tournées vers un temps à naître. Je veux dire par là que chaque proposition a puisé à la source de ce qui est, vous êtes partie du temps présent, du droit positif et du terrain ; de ce terrain qui nourrit votre pratique, tel que l'a exprimé hier la présidente, maître Sophie SABOT-BARCET. De ce terrain né de longues relations nouées avec les collectivités, les promoteurs, les aménageurs, les bailleurs sociaux, tous ces acteurs pour lesquels, selon les propos mêmes de Monsieur Jean-François DEBAT ; maire de Bourg en Bresse, comme d'Emmanuelle COSSE, ancienne ministre du Logement, tous ces acteurs pour lesquels vous, notaires, vous constituez des partenaires incontournables. De ce terrain naissent des relations nouées avec vos clients, personnes physiques. Ces relations parfois marquées de cette intimité du quotidien qu'évoquait à l'instant Agnès MAURIN. Ainsi, toujours le ferment de votre discours est parti de ce qui est, du **de lege lata**, de sa pratique notariale, en somme, pour envisager ce qui devrait être et ce qui, en droit, pourrait être la loi telle que l'on souhaiterait qu'elle fût faite du **de lege lata aux de lege ferenda**. Alors, après une confiance évidemment, un vœu. À la suite des propos du ministre

du Logement hier, je formule celui que vos propositions soient effectivement demain gravées dans le marbre d'une grande loi sur le logement ! Et à sa dimension alors, le 119^e Congrès des notaires de France deviendrait de cette manière un des bâtisseurs juridiques du logement de demain !

Donc le futur mais également l'ouverture. Un deuxième marqueur de ces journées de congrès, parce que tout au long du fil des débats, cela s'est révélé, ces propositions ont formé un corpus cohérent. Cohérent, oui, mais qui pourtant n'a cessé de puiser à des sources distinctes. Le sujet était transversal, cela a été souligné et comme l'indiquait Xavier LIEVRE, après le développement de l'offre, a été envisagé tout le parcours résidentiel. Ce parcours résidentiel, dont l'importance a été rappelée ce matin même par Messieurs CHEVE et LECUIVRE, de l'accès à un logement locatif à l'accès en pleine propriété, en passant par les modes d'accession progressifs aidés, innovants, jusqu'à finalement la pérennisation du logement, sa rénovation. Le maintien de la détention du logement par-delà les vicissitudes de la vie, de la vie de couple et de l'avancée de l'âge. Des outils diversifiés dont le maire de Deauville lui-même soulignait hier matin l'importance et la diversité.

Ainsi, les débats ont embrassé largement, charriant peut-être un peu sur les berges de la mémoire, mais surtout charriant sur les berges du droit de l'urbanisme, de l'aménagement, du droit de la famille, du droit commercial, du droit fiscal, du droit civil. Nonobstant puisant à ces sources distinctes, ces propositions se sont rejointes, me semble-t-il, en un récit cohérent, convergeant vers des objectifs ouverts et d'avenir écologiques, cela a été dit plusieurs fois, économique, c'est évident, sociaux et solidaires, comme l'a évoqué ce matin Philippe PELLETIER et comme l'a souligné également ce matin un des intervenants dans la salle. Par sa dimension, ce 119^e Congrès des notaires de France restera aussi, me semble-t-il, comme un congrès d'une très large envergure. Le futur. L'ouverture et la mesure.

La mesure comme troisième marqueur de ces journées, tant les propositions émises et adoptées ont toutes formé un ensemble équilibré. Pour filer la métaphore, je dirais que le récit n'a été ni trop dogmatique ni trop dramatique. En effet, l'ensemble des propositions, comme des débats d'ailleurs, s'est insufflé à chaque fois un équilibre. Cet équilibre subtil qu'Emmanuelle COURCHELLE évoquait tout de suite en reprenant la formule selon laquelle, à trop vouloir protéger, attention, l'on risque aussi de nuire. Cet équilibre soulignait également ce matin par Pierre-Jean MEYSSAN dans la salle, lors de son fervent soutien sur la proposition relative aux décotes.

Ainsi, à mon sens également, ces propositions ont mêlé beaucoup de pragmatisme, un peu d'approches économiques du droit. Sur ce point, je dois souligner que vous vous êtes placés loin, très loin des dernières lois sur le logement. Ces lois, acronymes, Alur, Elan et autres, souvent très, trop idéologiques. A rebours, vous avez pris en compte, à la manière d'Adam SMITH, le nécessaire lien entre les deux sphères ; l'économie et le droit. Alors évidemment, vous avez parlé chiffres, fiscalité, retombées. Le but était limpide : saisir chaque fois l'incidence de la trop grande complexité de la règle juridique, par exemple, comme l'a démontré Yann JUDEAU, pour l'encouragement ou le découragement de l'investissement privé. L'approche sociologique du droit ne fut pas en reste également cette conception si chère au doyen CARBONNIER, selon laquelle bien le droit n'est pas cet absolu dont nous rêvons. Sa vocation, c'est aussi de s'adapter à la réalité des relations sociales. Il y a quelques instants seulement, Vincent MORATI n'évoquait rien d'autre en présentant l'évolution qui a été, par étapes, progressive de sa propre réflexion sur l'article 215 alinéa 3 du Code civil. Il me semble qu'une approche comportementale aussi s'est finalement glissée dans la discussion, et Yves DELECRAZ l'exprimait avec beaucoup d'élégance : la solution n'est pas dans la contrainte, a-t-il dit, elle est dans la conscience.

Eh bien, face à l'urgence climatique, vous, les trois commissions, réunies au diapason, vous êtes allées dans ce sens. Vous n'avez nullement formulé l'idée d'abaisser les majorités pour accélérer la rénovation des copropriétés. Un tel procédé dont on entend parler, abaisser la majorité, se montrerait en réalité simpliste et surtout, il risquerait d'être ressenti comme une forme de tyrannie climatique par les copropriétaires ne souhaitant pas à cette rénovation énergétique ou ne pouvant pas accomplir cette rénovation énergétique. Au commandement, vous avez préféré l'accompagnement.

Ainsi, dans sa perception cette fois, ce 119^e congrès s'est révélé, à mon sens, particulièrement équilibré. Alors futur, ouverture, mesure formeraient les traits saillants de ce décor. Le décor d'un temps retrouvé du développement de l'offre de logements, de la facilitation pour tous, de l'accès au logement et de la pérennisation des logements. Mais après ce décor, entrons dans le détail de la pièce. Et pour ce faire, je vous propose à nouveau de convoquer l'œuvre de Marcel PROUST. Pourquoi ? Parce que dans sa trilogie normande, les lieux, et en réalité singulièrement les logements, constituent bien plus qu'un simple décor.

Hier, Yves DELECRAZ exprimait dans son discours que le logement est plus qu'un abri, il est une carte d'identité. Eh bien, dans l'œuvre de l'écrivain, du moins, dans sa trilogie normande. C'est la même chose ! La maison des Swann, l'appartement de sa tante Léonie à Combray, le salon de la duchesse de Guermantes, tous ces logements

constituent pour l'auteur autant de points d'observation. Ces logements guident ses émotions, ses réflexions et finalement ses réactions. Or, ces lieux emportent chez lui des réactions différentes.

Deux types de réactions ; Il y a d'un côté les lieux d'inspiration. On est face à la maison des Swann, un lieu attirant, un lieu d'élan, un lieu, point de départ, un lieu d'inspiration à partir duquel l'auteur va explorer la complexité des relations sociales. Et puis il y a de l'autre côté ; les lieux de réactions : le salon de la duchesse de Guermantes, ce salon où il découvrira la superficialité des relations sociales, un lieu de constat, un lieu de découverte des failles. Eh bien, inspirations et réactions, finalement, vos propositions me semblent également avoir été marquées par ces mouvements distinctes, tout du moins si on les contemple à l'aune du droit positif. En effet, analysés à l'aune du droit positif, les débats et les propositions m'apparaissent avoir été animés d'un mouvement tantôt de continuité et tantôt au contraire de contre-pied. Chaque proposition était porteuse de nouveauté, certes. Toutefois, pourrait-on dire, vous avez proposé de la nouveauté dans la continuité, des retouches a exprimé Raphaël LEONETTI. Des retouches également a exprimé tout à l'heure, Vincent MORATI. Et parfois, vous avez proposé de la nouveauté en réponse, en contrepied à ce qui jusque-là avait ou au contraire n'avait pas été réalisé.

Alors j'essaierais, si vous le voulez bien, de retracer rapidement au travers de ce cadre, ces deux journées. Des nouveautés dans la continuité et des nouveautés dans le contraste.

Des nouveautés dans la continuité en premier lieu, alors on est dans la maison des Swann, c'est un lieu d'inspiration. J'entends par là que certaines de vos propositions sont parties, certes de constats de terrain réalisés au quotidien par les notaires, mais qu'elles ont été inspirées parce que ces constats, en réalité, ont déjà été effectués par le législateur. Autrement dit, les problèmes et les objectifs étaient identifiés. Le décor était là. Néanmoins, comme l'indiquait Yves DELECRAZ, les mesures mises en œuvre n'ont pas permis d'éviter la crise. Alors, vous avez proposé, à partir de ce décor connu à partir de ce décor vécu, de mobiliser d'autres fondements juridiques. Et ceci de manière duale, en suggérant parfois d'agir différemment et en suggérant parfois d'agir dans le prolongement.

Agir différemment, d'une part, puisqu'une manière d'opérer a été pour vous de proposer de mobiliser d'autres fondements juridiques, tout simplement que ce précisément qui n'ont pas ou qui n'ont pas bien marché. C'est ainsi que plutôt que d'agir à nouveau sur les délais de recours ou sur l'appel pour accélérer l'obtention des permis de construire, Raphaël LEONETTI a envisagé un tout autre levier : non pas agir sur les délais d'action, mais proposer de mobiliser bien plus souvent la concertation et d'attribuer à un régime le certificat d'instruction et des conséquences nouvelles à cette concertation.

De même, pour faire ruisseler cette fameuse aide publique au-delà du premier ménage pour l'accession aidée à la propriété. Vous n'avez pas proposé de créer un nouveau bail constitutif de droits réels, une forme de BRS élargie ou généralisée telle que pourtant, il me semble, cela a pu être évoqué un peu par le ministre hier. Non, vous avez suggéré, par la voix de Xavier LIEVRE, de faire complètement autrement, de faire tout simplement, vous dirigeant tout droit vers l'objectif. Si l'idée c'est de maintenir sur un territoire des logements avec un prix décoté, et ceci quel aurait pu être le prix initial, le prix d'entrée qui peut effectivement être très différent selon les territoires. Alors soit ; si telle est l'idée, eh bien, vous avez tout simplement proposé de pérenniser cette décote au jour de la revente, et ceci en vous appuyant sur des calculs précisément développés à partir d'outils proposés par le notariat.

La proposition relative au cahier des charges des lotissements, qui a été portée par Alexandre LE ROUX, s'inscrit exactement dans la même veine. Vous n'avez pas suggéré une énième réforme visant à rendre caduques des clauses d'ailleurs parfois complexes à identifier dans les cahiers des charges. Le législateur s'y est échiné. Chaque notaire, en son étude a pu le constater, le législateur a échoué. Eh bien, le choix leur a été fait de changer de modalité, toujours avec l'idée de retrouver du foncier dans ces lotissements, tout en préservant une densification équilibrée. Pour cela, vous avez proposé de vous inspirer de la procédure de mise en concordance, mais on ne la cantonnant plus uniquement à la seule initiative des pouvoirs publics. Donc, vous avez parfois envisagé de parvenir par d'autres viatiques à des objectifs d'ores et déjà identifiés ce jour, mais non atteints par le droit positif.

Et puis parfois toujours dans cette continuité, c'est davantage dans le prolongement, des mesures présentes que vous vous êtes inscrits. Agir dans le prolongement d'autre part, alors c'est la seconde manière de modifier le droit à partir de constats déjà partagés. En peaufinant, en perfectionnant l'existant. En quelque sorte, vous avez su gérer au travers de ces propositions des travaux de rénovation de la norme juridique existante. C'est en ce sens que peut être analysée, par exemple, la proposition relative au logement du dirigeant social qui vient d'être présentée. Pour l'entrepreneur individuel, la loi Griset de 2022 a cherché à faire en sorte que lorsque l'édifice de l'entreprise s'écroule, selon la formule d'Emmanuelle COURCHELLE, la protection du logement, elle, reste. Certes, vous l'avez souligné, il existe quelques exceptions. Néanmoins, un fossé s'est creusé entre la protection du logement de l'entrepreneur et celle du logement du dirigeant. Celui-là même auquel, pourtant, il a peut-être été conseillé de constituer une société. Eh bien, votre proposition a été de peaufiner le corpus juridique existant pour accorder uniquement pour le logement

et uniquement pour les dirigeants sociaux, une protection cohérente.

La proposition d'amélioration des partenariats public-privé pour lesquels les législateurs successifs avaient déjà fait quelques pas, a relevé du même type, me semble-t-il, deux réflexions : adapter la structure sociétaire proposée, assouplir les règles de la VEFA, étendre à la VIR le mécanisme, alors que je trouve toujours si mal nommé de la VEFA inversée, c'est agir dans le prolongement en améliorant l'existant. Agir différemment, agir dans le prolongement, vous auriez pu vous arrêter là. Eh bien, vous ne l'avez pas fait !

Après l'inspiration puisée dans les écueils que le législateur avait identifiés, donc dans des constats partagés. Après La Maison des Swann, ce lieu d'observation, vous nous avez conviés dans les salons de la duchesse de Guermantes. En effet, certaines de vos propositions se sont inscrites non plus dans la continuité, mais bien au contraire dans le contraste avec l'existant. Des nouveautés dans le contraste en second lieu.

Alors, une partie effectivement des propositions sont nées de constats terrain mettant en évidence des problématiques qui, me semble-t-il, n'avaient pas encore véritablement été saisies, en tout cas pas complètement par le législateur. Les raisons en sont sans doute plurielles, mais je pense que l'une des premières, c'est que vous, notaires, vous vous situez précisément à ce croisement qui a été évoqué à plusieurs reprises également. Ce croisement crucial en réalité entre le droit et la mise en application du droit. Sans doute aussi parce que si des mots ou des expressions ont pu circuler, comme le fameux statut du bailleur privé, en réalité, il n'y avait eu derrière ces mots ou de ces expressions aucun contenu véritablement précis jusque-là, aucun contenu véritablement consistant.

Et c'est ainsi que, pour partie, vos propositions se sont élevées, à mon sens, comme de véritables contrepieds aux solutions de droit positif. Et là aussi, si l'on doit synthétiser, il me semble que votre approche a été animée de plusieurs courants : Trois sans doute :

Un mouvement de simplification et de vraie simplification. Au-delà des effets d'annonce, vous vous êtes placés complètement à contre-courant d'un travers législatif qui blesse quand même singulièrement notre époque. Cette inflation de normes qui, en matière immobilière, inonde comme un récit beaucoup, beaucoup trop dense. Votre objectif a alors été, dans certains cas, de simplifier et d'harmoniser. La proposition portée par la deuxième commission et présentée par Yann JUDEAU et Paul BERNARD, notamment, constitue sans doute l'illustration topique de cette démarche de simplification. Son explication était ardue puisque, précisément, la réglementation actuelle fait montre d'un degré de complexité qu'il devient même un défi de la présenter. Vous vous y êtes mis à deux, puis à trois, puis avec l'appui d'une facilitatrice graphique dont j'avoue avoir découvert le métier. Ensemble, pour simplifier, créer un statut complet, alors que le ministre, hier, a qualifié de grand soir du bailleur privé. Bien oui, un statut cohérent. Pourquoi s'en priver ? Créer un statut fiscal mais également civil, complet et cohérent pour favoriser l'investissement privé en prenant en compte le rôle central que joue cet investissement privé sur la mise à disposition de logements sur le marché. Je pense que, aucun acteur du secteur ne dira l'inverse !

Rendre donc lisible et attractif. Premier mouvement : simplification.

Deuxième mouvement : Un mouvement de correction. Un mouvement de correction puisque sur certains points vous avez souhaité des changements profonds, alors pourquoi corriger ? Corriger premièrement, parce que, comme la formulé Eric CEVAER, la vie n'est pas un long fleuve tranquille et que le droit doit s'adapter. Alors, poursuivant cet objectif de correction à l'instant, Agnès MAURIN, Vincent MORATI et Emmanuel COURCHELLE ont suggéré avec beaucoup d'audace, mais ils l'avaient annoncé, de mettre fin au paradoxe créé par l'actuel article 215 alinéa 3 du Code civil. Ce paradoxe, qui s'induit de ce que lorsque même l'entente règne au sein du couple, le logement n'est pas protégé, là où, d'un autre côté, quand la mésentente s'est installée, au point que les époux sont a priori définitivement séparés, la protection de ce qui n'est plus bat son plein.

Corriger secondement, parce que le temps de certaines règles de droit est révolu. Agnès MAURIN a ainsi entendu ; adapté la législation, me semble-t-il, souvent à l'usure du temps. La mission délicate fut entreprise à travers la jolie histoire de Marcel. Il ne s'agissait pas de Marcel PROUST, l'écrivain, il s'agissait de Marcel, le client du notaire, celui qui ne parlant plus à l'une de ses filles, se retrouve bloqué par la présomption irréfutable de l'article 918 du Code civil. La disparition des raisons d'être de ce texte plein de suspicion en réalité, et l'évolution du contexte avec la facilité aujourd'hui de la preuve des paiements, vous a amenés à adopter une solution plus moderne. Vous avez ainsi proposé d'encourager le développement du prêt viager familial et d'ouvrir le prêt viager hypothécaire, même, bien que ça a été discuté, dans le cadre familial.

Au-delà de ces mouvements de simplification et de correction, un troisième mouvement : une perspective d'anticipation. En cela, le 119^e congrès, me semble-t-il, a cherché à saisir l'avenir de l'aménagement. C'est de ce courant que relève notamment la proposition unanimement saluée, votée à 99 % relative à la création d'un statut

juridique des bâtiments réversibles. Vous avez proposé de dépasser radicalement l'expérimentation. L'expérimentation qui existe, l'architecte Anne DEMIANS est venue en témoigner. Une expérimentation rare, complexe, et onéreuse. Donc vous avez proposé de dépasser tout cela, sans toutefois déposséder les élus et les territoires dont on a beaucoup parlé, de leurs pouvoirs de décision nécessaire, en proposant à la suite d'une question qui était très construite et qui venait de la salle, un régime avec un encadrement spatial, temporel et formel. Le bâtiment réversible s'inscrirait demain dans des zones identifiées des PLU, ce qui concerne le pouvoir aux élus, pour une durée donnée pour la réversibilité ; vous avez proposé 20 ans, et serait accompagné par un volet fiscal, donc un véritable statut complet.

L'heure est venue de conclure. Vous me permettrez de le faire sur un mode plus personnel, spécialement pour dire à toute l'équipe du Congrès l'intérêt et le plaisir véritable, réel que j'ai trouvé à la côtoyer et à réfléchir avec elle pendant ses longs mois. Également, pour leur dire l'admiration très sincère que j'éprouve pour tout le travail accompli. Durant deux ans, je vous ai vu chacun, tout comme le directeur François CARRE, avec lequel je dois dire ici que j'ai éprouvé tant de plaisir à dialoguer, merci François. Marie-Gabrielle MIGEON-CROS, à chaque session, redoublait de petites attentions. Caroline GALIBERT qui nous a ouvert les portes de sa si jolie Normandie, et le compliment vient d'une Bretonne. Je vous ai vu aussi les permanents du Congrès de l'Association du Congrès des notaires de France ; Élisabeth DUPART-LAMBLIN, mais aussi Barbara SIMON et William DAUGY notamment. Donc, durant deux ans, je vous ai vu travailler tôt, très tôt. Durant deux ans, à rebours de l'écrivain, je vous ai vu aussi ne pas vous coucher de bonheur ! Donc à tous, et j'adresse ici, à titre éminemment personnel également, mes chaleureuses et amicales pensées à Sophie LAMBERT qui, comme vous l'avez compris, n'a pas pu être présente physiquement, mais qui a été là, en communion de pensée avec nous, en communion de pensée avec moi ! A tous, Bravo !

Il est à présent l'heure de se reposer, alors peut-être pas à l'ombre des jeunes filles en fleurs, mais un instant à l'ombre des bravos et des violettes pour porter immédiatement après le repos, ensuite, ses propositions au plus haut niveau parce qu'un Congrès, c'est une équipe, parce qu'un Congrès, c'est une aventure et parce qu'un Congrès, c'est une histoire. Je terminerai par ces mots : Vive le logement ! Vive le notariat ! Que l'histoire continue.

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.

Ma chère Gwenaëlle, merci, merci infiniment pour ce magnifique rapport qui met si bien en perspective nos propositions, et peut-être, mais encore un peu plus en évidence leurs impacts ! Nous allons accueillir dans une seconde Monsieur Édouard PHILIPPE, ancien Premier Ministre, maire du Havre, Président du Havre Seine Métropole à nous rejoindre sur scène.

Entrée dans la salle sous les applaudissements, assise au 1^{er} rang de la salle.

Je vous invite sur la tribune, Monsieur le Premier ministre, merci de votre visite. C'est un honneur de vous recevoir à la clôture du 119^e Congrès des notaires de France. Nous avons en quelque sorte, pendant trois jours, décortiqué le logement. Nous l'avons analysé, comme je le disais, sous toutes ses coutures, avec une analyse précise de l'ensemble du cycle de production du logement pour essayer de formuler un certain nombre de propositions pour endiguer la crise. Alors, évidemment, en votre qualité d'ancien Premier ministre et de maire d'une grande ville et d'une importante métropole, nous sommes très attentifs et très heureux d'avoir votre témoignage. Je laisse auparavant la parole à la présidente du Conseil supérieur du notariat.

SOPHIE SABOT-BARCET, PRÉSIDENTE DU CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Monsieur le Premier ministre, je vous remercie très sincèrement de nous faire l'honneur de votre présence pour cette cérémonie de clôture du 119^e Congrès des notaires de France. Cette semaine revêt une importance toute particulière pour le notariat puisque ce congrès a réuni près de 4000 professionnels sur trois jours ; délégués de cours, présidents d'instances, notaires venus de toute la France, délégation de 28 notariats du monde entier représentant le monde judiciaire, mais également le garde des Sceaux et le ministre du Logement.

Le logement, thème choisi cette année par le président du congrès Yves DELECRAZ et son équipe, présente une acuité forte. De nombreuses propositions de nature à remédier aux difficultés rencontrées par ce secteur ont été formulées. Nous sommes certains qu'elles nourriront utilement le débat public. Monsieur le Premier ministre, nous connaissons tous ici votre parcours politique ancré dans la durée, marqué par des convictions que vous affirmez avec force le sens du service et le goût du travail. Un parcours particulièrement complet. Avocat, directeur des affaires des affaires publiques, maire du Havre, président de la communauté, président de parti politique, président de l'association internationale Ville et port, député et bien évidemment Premier ministre. Ces différentes fonctions vous

permettent d'avoir un regard particulièrement éclairé et éclairant sur de nombreux sujets, y compris celui qui nous réunit depuis mercredi : le logement.

Vous avez devant vous des notaires épris du bien public, des femmes et des hommes de bonne volonté. Ils vous attendent, en tout cas, ils attendent vos propos. Monsieur le ministre, il est temps de vous laisser la place et de vous laisser le micro.

ÉDOUARD PHILIPPE, MAIRE DU HAVRE ET ANCIEN PREMIER MINISTRE



Madame la Présidente, Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les Députés, Mesdames et Messieurs, Mes chers amis.

Il y a quasiment un siècle, en 1924, Charles GIDE, qui était un économiste, un universitaire brillant, un fervent partisan du protestantisme social et qui était par ailleurs l'oncle d'André GIDE, consacrait sa leçon inaugurale au Collège de France, à la crise du logement. Crise terrible, aggravée par la guerre, écrit-il, mais crise qui court depuis deux millénaires, puisque déjà, du temps des Romains, les conditions de logement étaient l'une des premières sources de préoccupation des habitants et du pouvoir impérial. À l'exception des citoyens les plus riches qui habitaient des maisons particulières, la population vivait dans de hautes maisons de rapport bâties à la hâte. L'absence de moyens de transport les contraignait à s'entasser dans le centre-ville, où le prix de loyer devint très vite inabordable, de sorte que le pouvoir dû intervenir pour en limiter le taux. Un décret de César fit même remise d'une année de loyer à tous les locataires occupant un appartement de moins de 2000 sesterces par an. Peut-être des gens qui cherchent des idées. Voyez comme après 2000 ans, les mots et les remèdes changent peu écrit Charles GIDE. La crise du logement est aussi ancienne que la civilisation et peut-être même antérieure à la civilisation, écrit-il, car lorsque nos lointains ancêtres vivaient dans des cavernes, probablement, ils se disputaient celle qui se trouvait offrir des assises sûres et relativement confortables, voilà pour Charles Gide. En 2024, il ne fait aucun doute que la question du logement est l'une des plus explosives auxquels nous sommes confrontés. Voilà pourquoi j'ai accepté d'intervenir devant vous sur ce sujet qui m'a toujours passionné et assez vivement interpellé. Et voilà pourquoi je vous remercie de cette invitation à Deauville, ville magnifique, notamment parce qu'on peut y voir Le Havre, ville encore plus magnifique ! Mais la ville est magnifique, Monsieur le maire. Vraiment ! Mais c'est vrai qu'on y voit Le Havre !

Alors évidemment, vous me direz qu'en tant que Premier ministre, la principale trace que j'ai laissée dans l'histoire en matière de logement se résume pour le grand public à trois lettres : A-P-L. La baisse de 5 € décidée par mon gouvernement fut discutée, critiquée, montée en épingle par certains partis d'opposition et par certains acteurs du secteur qui ne jugèrent pas utile de préciser que cette mesure s'inscrivait dans une entreprise bien plus globale de réforme d'un secteur qui ne fonctionne pas. Pourquoi ? Parce que beaucoup de gouvernements s'y sont essayés, avec des mesures parfois ambitieuses, mais dont beaucoup présentaient des effets pervers en cascade.

Et quand on s'intéresse au sujet de la politique du logement, que voit-on ? Que l'État n'y trouve pas son compte. Que les Françaises et les Français non plus n'y trouvent pas leur compte.

Certes, le secteur rapporte à l'Etat, les aides au logement ont coûté 41,64 milliards d'euros en 2022, quand les prélèvements fiscaux sur le secteur ont rapporté 96,7 milliards d'euros. Ça rapporte beaucoup plus que ça ne coûte. Et à chaque fois que quelqu'un affirme que la politique du logement fonctionne mal, on lui répond oui, mais elle rapporte à l'Etat. Et donc, si vous y touchez, vous allez baisser les recettes futures de l'Etat.

On pourrait tout aussi bien prétendre que réformer le secteur permettrait d'augmenter encore les recettes de l'Etat. Mais surtout, on pourrait dire que l'objectif est que le secteur rapporte autant en coûtant moins cher et en devenant enfin bien plus efficace pour nos concitoyens. Et si l'on se compare à nos voisins, nos dépenses publiques en faveur du logement correspondent à environ 1,3 point du PIB, contre une moyenne de 0,5 dans l'Union européenne ou la zone euro. Si une chose est certaine, c'est que nous dépensons nettement plus !

La politique du logement coûte donc beaucoup d'argent à l'Etat.

C'est un nid d'aide fiscale, un agrégat de réglementations plus retorses les unes que les autres, un millefeuille d'acteurs qui se servent chacun au passage, un peu de crème, parfois beaucoup de sucre. Et pourtant, les loyers ne diminuent pas pour les Françaises et les Français.

Des dispositifs comme la loi Pinel en solvabilisant l'acheteur ont eu pour principal effet pervers d'enrichir à coup d'argent public les propriétaires fonciers, les promoteurs et beaucoup d'autres acteurs de la chaîne de la construction qui n'ont pas hésité à augmenter les prix puisqu'ils savaient que leurs acheteurs seraient aidés à s'endetter par l'État. La perfusion d'argent public a donc encouragé la hausse des prix et la première ministre a eu raison, me semble-t-il, de décider qu'il fallait mettre un terme au dispositif Pinel. Deuxième point de bilan qui est proprement scandaleux, la politique du logement mobilise une manne d'argent public via des canaux de financement qui restent, me semble-t-il, à la fois complexes et assez opaques. Au-delà du propriétaire foncier, du promoteur, du commercialisateur, de l'acheteur et des locataires, de nombreux intermédiaires se sont immiscés dans la chaîne. Et prennent au passage ce qu'ils considèrent comme l'expression d'un service utile. Puisque l'argent public coule à flots, pourquoi se priver ? Dans la loi Élan, nous avons imposé aux acteurs du logement, qui sont bien trop nombreux, de se regrouper. Ils ont pas mal râlé à l'époque, mais leur écosystème s'en est trouvé un peu rationalisé. En revanche, si le secteur du logement social a consenti de gros efforts pour se réorganiser, ce n'est pas toujours le cas du secteur privé. Les promoteurs, les commercialisateurs, n'ont pas joué le jeu de se réformer structurellement, alors que nous traversons une période de vaches maigres. Aujourd'hui, la période de vaches grasses est bel et bien terminée. Nous sommes au seuil d'une séquence explosive dont nous avons commencé à sentir les effets par un effondrement de l'offre et un choc de la demande.

Nous sommes même confrontés à trois crises distinctes ;

Premièrement, une crise de la construction. Avec les difficultés d'accès au foncier, l'alourdissement des normes et l'augmentation du prix des matières premières, il n'est plus possible de produire à bas coût.

Deuxièmement, la crise de l'offre locative ; Airbnb, l'encadrement des loyers, les DPE, la hausse des taxes foncières et de la fiscalité du logement en général. Tous ces facteurs expliquent que l'investissement immobilier, ou plus exactement le marché locatif, ne fonctionne plus ou fonctionne mal.

Troisièmement, une crise de la demande, liée pour l'essentiel à la hausse des taux d'intérêt, qui conduit à ce qu'une demande de crédit sur deux soit refusée par les banques.

L'accès au logement est donc devenu critique pour les étudiants, délicat pour les jeunes actifs, pénible pour tout le monde, sauf pour nos concitoyens fortunés ou pour les investisseurs étrangers. La vérité, c'est que de plus en plus, les Françaises et les Français des classes moyennes et populaires se sentent exclus de l'accession à la propriété. Ces mêmes Françaises et Français qui sont déjà ébranlés par l'inflation et inquiets de voir baisser leur pouvoir d'achat. Ces mêmes Français qui ne trouvent plus à acheter dans les centres villes mais qui entendent jour après jour que le modèle fondé sur un logement lointain du centre-ville et une ou deux voitures serait désormais à proscrire. Ces mêmes Français qui savent au fond, qu'aujourd'hui, si l'on n'a pas la chance d'hériter, il n'est plus possible d'acheter tôt dans sa vie avec un salaire du niveau du salaire médian en France un appartement dans une grande ville.

Je lisais récemment un article d'Antoine FOUCHER qui décrivait la disparition de la société du travail, non pas du tout au sens où les Français auraient arrêté de travailler ou au sens où ils n'aimeraient plus le travail, mais au sens où le travail ne permet plus d'élever son niveau de vie. Dans les années 50 à 70, avec une évolution annuelle du pouvoir d'achat autour de 4 à 6 %, on doublait effectivement son niveau de vie en une quinzaine d'années de travail. Dans les décennies suivantes, il fallait plutôt une vie de travail ; environ 40 ans. Depuis une dizaine d'années, doubler son niveau de vie exige presque de travailler 70 ans avec d'un salaire médian et linéaire. 70 ans de travail dans une vie, ça n'existe pas. Dit autrement, travailler sérieusement ne permet plus à la plupart des gens de changer de niveau de vie. Voilà un bouleversement anthropologique profond qui conduit à un bouleversement social dont on imagine mal, mesdames et messieurs, qu'il ne conduise pas à un bouleversement politique.

Alors, comme disait LENINE, que faire ? Oui, il y a toujours une forme de jubilation à citer LENINE à Deauville, devant des notaires ! *Applaudissements*. Et, faire applaudir LENINE à Deauville devant des notaires, je pense que la vitesse de rotation de LENINE dans sa tombe a dépassé les 2000 tours minute. Bon, que faire donc ?

D'abord, faire fonctionner à nouveau le marché locatif. C'est indispensable. On ne sort jamais d'une question de cette nature sans un marché qui fonctionne bien. Si l'on veut rendre du pouvoir d'achat immobilier aux classes moyennes urbaines, il faut, ce n'est pas forcément le point essentiel, mais ça me semble indispensable, commencer par faire un bilan lucide et assez sévère de l'arrivée et du développement d'Airbnb en France, en particulier dans les zones tendues. Sans doute avons-nous tous un peu pêché par naïveté. Je ne veux pas remettre en cause le principe de la bonne affaire pour le retraité ou le jeune actif qui veut faire travailler son patrimoine. Mais au global, nous avons ouvert la porte à de nouveaux marchands de sommeil et un processus insidieux d'exclusion des classes moyennes de certains centres villes. Je veux donc dire très simplement qu'on ne peut pas continuer ainsi. On ne peut pas continuer ainsi parce que nous ne voulons pas que les touristes remplacent les voisins, que les prix augmentent et

que les écoles se vident. Je refuse que nos centres-villes se transforment en petite Venise. Le maire de Nice est parti au combat sur un chemin juché d'embûches légales. Ce combat, c'est mon combat et c'est celui de très nombreux maires qui veulent défendre le droit de leurs habitants de vivre dans leur centre-ville. Nous allons avoir besoin de durcir la loi contre ces hôteliers sans hôtels, par exemple en autorisant les maires à réduire drastiquement la durée des locations commerciales, comme l'ont fait New York et Londres. A New York, c'est désormais 30 jours maximum depuis peu, et c'est l'initiative de la mairie de New York qui a parfaitement senti le danger. Et juste un mot puisque je cite LENINE, c'est fou comme dans les villes ou dans les pays réputés ultra-libéraux dans le débat public français, on peut prendre des leçons de régulation d'un marché devenu un marché sauvage. Vous devez, mesdames et messieurs les notaires, nous aider et mobiliser votre expertise afin de bâtir la meilleure proposition de loi possible sur ce sujet.

Deuxième sujet sur la question des passoires thermiques.

Il y a quelques mois, j'avais exprimé très franchement ma position sur les DPE en disant qu'interdire la location des biens classés G allait provoquer une catastrophe. Le ministre du Logement de l'époque, très sympathique, m'avait appelé le lendemain, c'est vrai. Il m'avait appelé pour me dire que je ne devais pas dire ça, que la transition énergétique, c'était important. Il avait raison sur l'importance de la transition mais pas sur le calendrier, ni sur le principe, ni sur les effets de la mesure que je critique sur le marché du logement. Je constate que certains au gouvernement ont vu le problème. Ils commencent à le dire, mais ils ont du mal à aller au bout du raisonnement. J'ai également vu dans le livret de propositions que vous m'avez fait parvenir que vous prônez une égalité de traitement fiscal de la performance énergétique des logements pour accélérer la transition sans pénaliser les classes moyennes. Ça me paraît une bonne proposition. Nous ne gagnerons pas la bataille énergétique et écologique sans prendre en compte le pouvoir de vivre des classes moyennes et populaires. Je le dis parce que ce que je vois non pas à coup de grands chiffres agrégés, mais dans ma ville qui est une ville populaire, c'est que sortir la classe G en 2025 en se disant avec d'excellents sentiments que les propriétaires effectueront les travaux, reviendra inmanquablement, mécaniquement, sûrement, à créer plus de difficultés pour les plus modestes. De bons sentiments aboutiront à une catastrophe sociale. C'est ce que je vois chez moi et c'est ce vers quoi nous allons si nous ne prenons pas conscience de la nécessité de corriger ou de compléter un dispositif qui me paraît trop brutal ou trop rapide.

Au-delà d'Airbnb, il y a des passoires thermiques, je suis convaincu qu'il faut réussir une vraie rupture en matière de logement, même si, je cite volontiers LENINE, je ne suis pas un grand partisan des rhétoriques révolutionnaires.

Mais enfin, il faut bien regarder la réalité en face, la crise nous place au pied du mur, il est grand temps d'assainir le secteur avec une vraie réflexion sur le foncier, une vraie réflexion sur le nombre d'acteurs du logement, une réflexion globale qui transforme structurellement le secteur, et puisque vous m'avez invité à exposer ma vision du logement, j'aimerais exprimer quelques convictions.

La première en tant que maire, il y a bien longtemps que je suis converti aux impératifs de la densification urbaine et de la rénovation du bâti existant. C'est du bon sens. Depuis dix ans, plus de 24 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés chaque année en moyenne en France. Alors, si on a envie de se faire peur, on dit que ça fait cinq terrains de football par heure. Et c'est absolument déraisonnable. Voilà pourquoi j'ai lancé un observatoire de l'artificialisation qui a donné naissance à la loi Zan. Décrié, critiqué, dont je continue à penser, et je continuerai à dire que le principe me paraît excellent. J'ai vu dans votre panel de propositions que vous invitez à favoriser la concordance entre le cahier des charges des lotissements et la réglementation d'urbanisme pour donner du pouvoir aux élus et mettre en œuvre le Zan, c'est une bonne piste. Ce sera un exercice difficile. La réalisation des PLU en ce moment dans les communes ou dans les intercommunalités suscite des débats passionnés et angoissés à juste titre. Mais, l'étalement urbain et la consommation de foncier agricole ou naturel doit être freiné si nous voulons préserver des paysages, une agriculture, une façon de vivre qui soit conforme à ce que nous aimons. Je sais bien que beaucoup de nos concitoyens aspirent à vivre dans des zones péri-urbaines et rurales. La maison individuelle, le jardin, reste perçu comme un modèle de tranquillité, d'autonomie et même de liberté, et c'est pleinement légitime et parfaitement respectable. Je crois néanmoins qu'une nouvelle vague d'étalement urbain serait catastrophique en termes de préservation de nos paysages, de nos terres agricoles, en termes de mobilité décarbonée aussi, en termes de soutenabilité financière de villes dispersées. Les maires savent qu'une ville qui se disperse, si j'ose dire, le coût marginal du dernier kilomètre de réseau, quel qu'il soit, devient de plus en plus élevé et collectivement a un coût que nous ne pouvons plus, me semble-t-il, véritablement supporter.

Nous devons donc travailler à rendre nos villes plus désirables. Il s'agit moins d'interdire que de convaincre. Nous devons rendre nos villes de plus en plus désirables en les verdissant afin qu'elles deviennent plus agréables à vivre et par la qualité et la diversité des services proposés. Au-delà de la densification, il faut ainsi changer beaucoup plus radicalement de paradigme, non plus tant bâtir que rénover. Et là encore, notre appareil productif, longtemps, a été exclusivement tourné vers la construction. Et évidemment, il faut continuer à bâtir. Mais aujourd'hui, l'enjeu essentiel, ce n'est plus tant de construire du nouveau que de transformer, de rénover en favorisant les changements d'usage, avec l'essor du télétravail par exemple. Bien des bureaux peuvent être ou devront être transformés en logements.

Je sais que votre livret de propositions présente une autorisation d'urbanisme réversible pour favoriser le passage du bureau au logement. Techniquement, ce n'est pas toujours facile. Je ne parle pas juridiquement mais techniquement, ce n'est pas toujours facile. Mais compte tenu de l'autre crise immobilière qu'est l'immobilier de bureau, je pense que la logique va finir par s'imposer.

Pour éviter de gaspiller du foncier, il faut régénérer les friches industrielles et commerciales pour en faire des logements. Et lorsque ces friches se situent trop loin des centres-villes, il est nécessaire de développer des modes de transport en commun vers les écoles et les services publics. Alors, évidemment, c'est parfois un casse-tête de remettre le bâti aux normes de l'existant, notamment énergétique. C'est plus complexe et c'est souvent plus coûteux que bâtir du neuf. La rénovation des copropriétés soulève d'innombrables difficultés financières et juridiques. Les maires ont l'habitude de parler quand ils envisagent des exercices de rénovation de copropriétés. Ils ont l'habitude de parler de travail de dentelle. Et de fait, c'est souvent un travail de dentelle redoutablement complexe à réaliser.

Le secteur du logement n'a pas encore réussi à s'adapter massivement à ce changement de paradigme. Lorsqu'un maire cherche un opérateur capable de rénover son bâti existant, il se trouve bien souvent démuné. Pour accélérer la transformation et la formation du secteur, sans doute faudrait-il fléchir beaucoup plus résolument les aides publiques vers la régénération plutôt que vers la construction. Notre appareil productif doit réussir cette mutation des métiers pour orienter ses équipes vers ces nouvelles pratiques.

Autre sujet massif auquel je suis extrêmement sensible : le lien entre le logement et l'emploi.

Je connais des légions de maires qui me disent la même chose : comment assurer des logements abordables à nos emplois clés : nos infirmières, nos professeurs, nos chauffeurs de bus et de tram ?

Rémunération limitée et une forme de perversité du système qui consiste, alors que les rémunérations sont limitées, à les envoyer de plus en plus loin et donc à rendre les conditions d'exercice de ces métiers de plus en plus difficiles. Comment est-ce qu'on assure des logements à celles et ceux qui font tourner l'économie du territoire ? Non pas seulement les saisonniers, mais les permanents. Puisque nous sommes à Deauville et que nous y sommes bien, Monsieur le maire, prenons l'exemple du groupe Barrière.

Pour loger ses 400 saisonniers, le groupe met à disposition des hébergements dans ces trois hôtels et dans une résidence dédiée. Formidable ! Mais enfin, tous les acteurs économiques ne sont pas le groupe Barrière. Selon certains économistes, d'un bassin d'emploi à autre, un et deux et demi-point de chômage serait lié aux difficultés de logement. C'est à la mission d'accès au logement d'y remédier. Mais écoutons ce que disent beaucoup d'entrepreneurs : le système ne répond pas suffisamment aux difficultés de recrutement qui découlent des contraintes de logement. Il faut donc considérer qu'un certain nombre de difficultés de rigidité du marché de l'emploi, sont dues ou sont des conséquences des rigidités du marché de l'immobilier, du marché du logement. Il faut donc réformer le système en libérant les initiatives, les énergies pour que les entreprises qui le souhaitent puissent investir dans le logement de leurs salariés.

Autre sujet qui me tient à cœur en tant que maire, celui de la décentralisation.

Les transports, l'urbanisme sont déjà décentralisés avec raison, puisque les élus locaux doivent avoir la main sur les projets d'aménagement de leur territoire. Mais vous m'accorderez que l'urbanisme et le logement, tout de même, pourraient marcher main dans la main. Eh bien non ! Le secteur du logement reste certes déconcentré, mais très peu décentralisé. Le zonage des loyers, par exemple, se décide à Paris, sur la production du logement social, l'Etat reste massivement présent. Or, il me semble que l'État ferait mieux de se concentrer sur un rôle de régulateur et de gendarme, en veillant à l'équité sociale et territoriale. En revanche, je ne vois pas qu'il ait absolument vocation à jouer un rôle opérationnel alors que les autorités organisatrices de l'habitat pourraient monter en puissance. Beaucoup de collectivités appellent à ce que ces autorités gagnent en compétences. Après les métropoles de Brest et de Rennes, la Métropole de Lyon s'est déclarée prête à servir de laboratoire pour expérimenter de nouvelles compétences, notamment celles qui sont en lien avec la transition écologique du bâti. Alors, bien sûr, vous me direz que certains élus sont un peu schizophrènes en matière d'hébergement d'urgence. Ils sont souvent assez contents que l'Etat garde la main. Ça fait partie de la schizophrénie avec laquelle nous devons vivre.

Il n'en reste pas moins que la période est propice à ce que nous allions plus loin dans la décentralisation. Personnellement, j'ai toujours été partisan d'un Etat recentré sur ses fonctions régaliennes et le logement n'en fait pas partie. On peut parler d'un sujet très important et ne pas être un sujet régalien. Puisque nous parlons de l'État, disons-le aussi franchement, en finançant abondamment la politique du logement, l'État favorise la constitution de capitaux dont il ne profite que très indirectement ; par les rentrées fiscales, bien entendu, mais seulement par les entrées fiscales. Or, puisque l'État participe massivement au financement du logement, d'une main. Et puisque l'État est par ailleurs très fortement endetté de l'autre main, on pourrait imaginer un système dans lequel il conserverait une part du capital dans des conditions évidemment très régulées. Une part du capital qu'il contribue à former pour que, le moment venu et à certaines conditions, il puisse valoriser cette part de capital en se désendettant, ce qui

n'est pas le moindre des sujets auquel il doit apporter une réponse. Il ne s'agit pas de nationaliser les logements, je cite LENINE, mais je ne suis pas LENINE. Je suis convaincu qu'il y a la place pour inventer un système viable en la matière, dans l'intérêt des finances publiques, dans l'intérêt des promoteurs. On aura l'occasion d'y revenir.

Au-delà de la manne publique, je suis convaincu qu'il serait temps de déverrouiller le secteur du logement social en encourageant, à côté des subventions publiques, les investissements privés et la création de foncières privées. Pourquoi ? Parce qu'il faut donner et redonner surtout l'envie de créer une offre locative, recréer des conditions favorables à ce que les grandes foncières proposent des logements et notamment des logements intermédiaires adaptés aux classes moyennes, voire des logements sociaux. Ces foncières privées auraient aussi l'avantage de fonctionner avec de grandes unités de gestion qui pourraient proposer des logements non seulement abordables, mais dotés de nouveaux services, par exemple de conciergerie, de garde d'enfants, permettant le cas échéant, de mieux prendre en compte des éléments liés au vieillissement de la population lequel est certain, lequel arrive et lequel va exiger une réflexion sur le logement, pas simplement sur la détention juridique du logement, mais sur les services qui sont susceptibles d'être associés à l'usage du logement.

Le dernier sujet, plus global serait le partage de la valeur.

Je le disais, beaucoup d'intermédiaires se sont glissés dans la chaîne du logement, et empochent des commissions en prenant finalement assez peu de risques. Or, une marge doit rémunérer un risque. Ces commissions n'ont en plus pas évolué, alors que les prix sur lesquels elles s'appliquent ont doublé, parfois triplé. Il n'y a aucune raison qu'autant d'argent public encourage cette atomisation du secteur et il devient urgent de le régulariser. Alors, entendons-nous bien, mesdames et messieurs, entendons-nous bien quand je parle d'intermédiaire, je ne parle évidemment pas des notaires qui sont des intermédiaires ô combien légitimes et réglementés, dotés d'une mission de service public. Je dois dire qu'avec l'âge qui s'avance, il y a des professions que j'apprécie de moins en moins. Je ne dirai pas lesquelles ! Et d'autres que j'ai non seulement apprises à aimer avec l'expérience, mais dont je perçois chaque jour un peu plus tout ce qu'elle apporte à notre pays, et sans aucun doute, mesdames et messieurs, les notaires appartiennent à la deuxième catégorie ! La loi est de plus en plus compliquée, en partie d'ailleurs à cause du législateur, du gouvernement et de l'administration. Sans vous, la majorité de nos concitoyens seraient déboussolés aux étapes les plus importantes de la vie et de la mort. Ce rôle de conseil aux familles et aux chefs d'entreprise s'est même accru avec le temps, puisque nous vivons de plus en plus vieux, avec des modèles de famille dont on peut dire qu'ils sont de moins en moins simples. Grâce à vous, nous avons par ailleurs un système incroyablement solide en matière de propriété immobilière, que le monde entier regarde avec attention et parfois avec envie, et dont certains essaient de le copier jusqu'à la Chine. Tous ceux qui ont vécu de l'autre côté de l'Atlantique savent que quand on achète un bien en pays anglo saxon, on se réserve parfois quelques sueurs froides. Alors qu'en France, quand vous veillez à la bonne foi des vendeurs et des acquéreurs, très peu d'actes sont attaqués. Donc j'aime beaucoup les notaires ! C'est un métier difficile, exigeant, en pleine transformation, à la différence des acteurs du logement qui ne se sont pas beaucoup transformés ces dernières années, le notariat a connu une véritable révolution qualitative et quantitative. Il a traversé la loi de 2015 autant que la loi de 2015 l'a traversé ! Mais c'est une chance inestimable pour notre pays de pouvoir compter sur des notaires formés, fiables, qui assurent une sécurité juridique unique au monde. Depuis 1000 ans que les notaires existent, on peut dire que peu de métiers ont joué un rôle aussi important et aussi continu aux grandes périodes de bascule politique et économique de notre pays.

Aujourd'hui, nous vivons sans doute une de ces périodes de reconfiguration des données, des repères auxquels nous étions habitués. Je ne m'étonne donc pas que vous ayez choisi de plancher sur le thème du logement, vous qui êtes aux premières loges pour capter les tendances de fond et les signaux faibles qui doivent nous alerter. Je sais que vous êtes favorables au développement de partenariats entre le public et le privé, notamment par une simplification du droit de la commande publique. Vous avez raison. Je n'ai jamais rencontré quiconque favorable à une complexification du droit de la commande publique. Jamais ! J'ai toujours vu, quels que soient les rôles : le constructeur, le fournisseur, l'acheteur, la collectivité territoriale.

Vous avez mentionné, madame la Présidente, dans un moment d'égarement peut être, que j'avais été avocat. Je tiens à vous faire encore plus peur, avant d'avoir été avocat pendant cinq ans, j'ai été membre du Conseil d'État. Autant dire que je cumule les inconvénients pour vous. Enfin, j'espère que trop ! Il se trouve qu'à l'époque, je travaillais sur le droit de la commande publique et qu'en tant que juge, notre seul espoir c'était de simplifier la commande publique, ce que nous faisons d'ailleurs avec des résultats extrêmement relatifs. N'empêche que vous avez raison, il faut simplifier le droit de la commande publique. Il nous place dans une situation d'inefficacité et d'insécurité juridique par sa trop grande complexité qui est totalement déstabilisant et totalement sous optimal.

Je suis aussi assez intéressé par celle de vos propositions qui porte sur la pérennisation du logement, en particulier celui de nos aînés et des dirigeants de société. Votre proposition, qui porte sur les décotes consenties aux premiers accédants, me semble une belle mesure pour démultiplier l'impact de l'aide publique initiale en faveur des classes moyennes.

Je ne suis pas sûr, mesdames et messieurs, je ne suis pas sûr que nos concitoyens soient nombreux à lire le volumineux rapport que vous avez produit mais je suis assez sûr de trois choses :
D'abord, qu'ils constituent une mine d'idées pour les décideurs publics. Ensuite, que les notaires peuvent jouer un rôle crucial dans cette révolution du logement que nous sommes nombreux à juger nécessaire. Et enfin, que nos concitoyens, même s'ils ne le disent pas tous les jours, ont plus que jamais besoin de vous. Peut-être avez-vous lu un livre peu connu mais intéressant, dont le titre est « Le notaire du Havre » de Georges Duhamel. Non pas le journaliste, ni même le professeur de droit, mais le grand médecin et écrivain qui obtient en 1918 le prix Goncourt pour son chef d'œuvre sur la Première Guerre mondiale, qui s'appelle Civilisation. « Le Notaire du Havre » c'est le premier d'une série, le premier volume d'une série qui s'appelle La Chronique des Pasquier. Et ça raconte l'histoire assez rocambolesque, il faut bien le dire, d'une famille qui attend la confirmation que deux vieilles tantes exilées à Lima sont bien décédées pour pouvoir hériter d'une somme qui leur permettrait de vivre enfin décemment. Chaque jour, la famille attend désespérément la lettre du notaire du Havre qui marquerait le début d'une nouvelle vie. Et cette nouvelle vie se concrétiserait d'abord essentiellement par un nouveau logement, puisque la famille nombreuse vit à l'étroit dans une petite location près de la gare de Montparnasse. C'est un récit assez bouleversant. Il est raconté à travers les yeux d'un enfant, l'un des fils qui voit ses parents s'abîmer dans le travail, s'épuiser jusque tard dans la nuit pour essayer de joindre les deux bouts. En vain, puisqu'il finit par être menacé d'expulsion. Chaque jour, quand il rentre de l'école, le petit garçon a le cœur qui bat en espérant que la lettre du notaire du Havre sera enfin arrivée. La nuit, il en vient à rêver à ce personnage fabuleux, presque fantasmagique ; le notaire du Havre ! La voix de Dieu, lui semblerait au fond moins providentiel que cette missive tant espérée. Et elle finit par arriver. Peut-être pas exactement comme il l'avait imaginé, mais elle arrive. Je ne sais pas s'il se trouve dans cette salle un ou deux notaires du Havre ? Ah ! Il y en a au moins deux ? non, on n'est pas aux enchères non plus ! Je les salue amicalement et à tous les autres qui sont plus nombreux ça c'est certain, je vous souhaite de continuer à répondre avec toujours autant de professionnalisme et d'intelligence aux attentes de nos concitoyens. Elles sont aussi impérieuses que celles du jeune héros de Duhamel.

Si nous voulons rester une grande civilisation qui réussit à loger dignement celles et ceux qui la font vivre, même si vous ne venez pas tous du Havre, vous avez bien des qualités et beaucoup d'atouts pour nous aider à traverser la crise. Lorsque ce congrès, Madame la présidente, sera terminé, je vous encourage vivement de faire la fête. Pour célébrer le succès de cette organisation et de ses travaux. Et peut-être puisque demain, c'est samedi, de traverser la Seine et de venir découvrir au Havre l'histoire des notaires, l'histoire de la ville.

Mesdames et messieurs, je vous remercie.

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

Monsieur le Premier ministre, Merci infiniment, et je note en tout cas que si nous partageons le diagnostic sur la crise du logement, diagnostic qui est assez largement partagé par un certain nombre d'intervenants, je note également que nous partageons aussi un certain nombre de recettes. Et en tout cas, c'est l'équipe du 119^e Congrès qui a travaillé pendant deux ans. Vous avez donc eu le rapport et nos propositions. Les services du Conseil supérieur du notariat sont à la disposition de chacun pour poursuivre dans les mois, peut-être même dans les années à venir, le travail que nous avons entamé cette année à Deauville. Merci encore !

Après un congrès qui s'achève, c'est un autre qui commence ! C'est la belle et la grande histoire du Congrès des notaires de France ! J'appelle à me rejoindre Marie-Hélène PÉRO AUGEREAU-HUE, qui est la présidente du 120^e Congrès des notaires de France. Je te laisse présenter l'équipe et le thème.

MARIE-HÉLÈNE PÉRO, PRÉSIDENTE DU 120^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.



Merci Yves. Chers tous.

Je ne vais pas refaire l'histoire. Il y a deux ans, nous l'avons dit, tu as choisi le logement comme thème du congrès. On l'a dit et redit tout à l'heure avec Gwenaëlle, qui l'a si joliment illustré avec PROUST ; Le logement, c'est pour nous tous un refuge, un lieu de vie pour toute une famille où chacun exerce ses droits et ses libertés individuelles. Parce qu'il est tout cela et bien d'autres choses encore, chacun d'entre nous doit avoir un accès à un environnement propre, sain et durable. Edouard PHILIPPE m'a assurée une transition formidable ! Le Conseil constitutionnel l'a affirmé, le Conseil d'État l'érige en liberté fondamentale et l'ONU déclare qu'un environnement sain est un droit humain. Nos concitoyens le réclament, nos clients nous le demandent. Nous souhaitons tous ainsi aller vers un urbanisme durable.

Le train est lancé, le sujet est vaste et nous avons décidé de le recentrer sur notre rôle et notre utilité en tant que notaire : s'adapter, convaincre les acteurs, et accompagner la réalisation des projets de nos clients face aux défis environnementaux du changement climatique, de la raréfaction des ressources naturelles, de la pollution et des déchets.

Vous avez l'explication du titre et du sous-titre, voici maintenant les trois objectifs poursuivis par le 120^e Congrès des notaires :

1^{er} objectif : Répondre aux enjeux environnementaux du changement climatique sans entraver les opérations immobilières.

2^{ème} objectif : Refondre l'urbanisme sur les bases du développement durable.

3^{ème} objectif : Faire mieux correspondre droit de l'urbanisme, droit de l'environnement et droit de la propriété.

Sans jamais oublier le prisme du droit européen. Et si comparaison n'est pas raison, la curiosité doit nous inciter à nous intéresser à la législation et à la pratique de nos voisins européens. Il est maintenant temps de vous laisser découvrir le clip de présentation des travaux du 120^{ème} congrès des notaires de France que j'ai l'honneur de présider.

Vidéo clip de présentation du 120^e

Merci. Après le sujet en image, place à l'équipe de choc, aux « chenilles ouvrières », comme j'aime les appeler, ceux et celles qui m'entourent et travaillent depuis un an déjà. Dans l'ordre chronologique, je commence par la 1^{ère} commission présidée par Eric MEILLER notaire à Saint-Chamond accompagné de Catherine BERTHOL, notaire à Strasbourg et d'Adeline SEGUIN, notaire à Dunkerque.

Une première commission qui a pour rôle d'identifier les défis environnementaux afin de mieux les anticiper. Quels documents sont mis à notre disposition ? Ou les trouver ? Sont-ils suffisants ? Le certificat d'urbanisme tacite a-t-il encore une utilité ? Comment le droit appréhende l'érosion côtière ? Les arbres seront ils demain un élément essentiel de nos contrats ? Comment déterminer la valeur environnementale d'un bien ? Les membres de la première commission constatent également qu'en ces temps de « disette » foncière, recycler le foncier est une nécessité. Si la friche industrielle est une solution possible, son recyclage requiert un examen approfondi du bien. Quels diagnostics sont nécessaires ? Pour quels types de pollutions ? Au-delà du foncier, il est indispensable également d'anticiper la raréfaction des ressources naturelles. Peut-on encore s'approprier ce qui se fait rare ? Il ne s'agit pas ici de s'interroger sur une politique publique mais de se saisir de l'évolution profonde du droit des biens, qu'il s'agisse du retour de faveur pour les « communs » ou de la liberté de création des droits réels. Les frontières entre droit privé et droit public s'estompent pour ne laisser place qu'à l'intérêt général.

Autant de questions soulevées par la première commission avant de laisser la place à la deuxième commission présidée par Antoine URVOY, notaire à Lyon entouré de Virginie DESHAYES, notaire à Rennes et de Thomas PLOTTIN, notaire à Meylan.

Ils ont tous les trois pour mission de nous expliquer comment convaincre tous les acteurs d'un projet. Convaincre c'est avant tout faire comprendre et faire accepter son projet, de sa conception jusqu'à la délivrance des autorisations, afin de pouvoir concilier tous les intérêts. Cette démarche conduit la deuxième commission à s'interroger sur la notion d'unité foncière, est-elle encore adaptée aux contraintes environnementales ? A quelles conditions peut-on porter un projet privé sur le domaine public ? Qu'est-ce qu'une opération d'aménagement ? Quelles autorisations obtenir et pour quels projets ? Comment s'articulent ces autorisations entrent elles ? Comment s'intègre la procédure d'évaluation environnementale, la clause filet, l'étude d'impact ? Dans quels cas obtenir une dérogation espèce protégée ? N'y a-t-il pas des adaptations nécessaires à la multiplicité et à l'enchevêtrement de toutes ces autorisations ? Et, que dire de leur instruction et de leur mise en œuvre ?

Comprendre la séquence « éviter-réduire-compenser » dite ERC et revenir sur l'utilité d'un outil foncier de préservation de l'environnement : l'obligation réelle environnementale (ORE) qui peut servir de support juridique aux mesures imposées dans le cadre de la séquence ERC. En un mot, il s'agit de clarifier la situation sur l'acte même de

construire.

Après avoir convaincu et concilier il nous faut réaliser et voici la troisième commission présidée par Michèle RAUNET notaire à Paris, accompagnée d'Anne-Laure DOREY, notaire à Lyon et de François GOUHIER notaire à Montigny-le-Bretonneux. Cette commission abordera les questions d'où et comment construire ? Transformer les zones commerciales, réindustrialiser, construire sans consommer d'espaces naturels ou agricoles, construire tout en végétalisant et désimperméabilisant sont les nouveaux défis à relever : comment concilier ce qui paraît inconciliable ? Elle traitera également des nouvelles manières d'organiser la propriété et les copropriétés pour transformer les villes durablement. Ils s'interrogeront enfin sur comment réaliser « en toute sécurité » sur un foncier compté ? Quelles sont les solutions législatives et jurisprudentielles permettant de sécuriser une autorisation d'urbanisme ? L'émergence du contentieux environnemental ne remet-il pas en cause cette sécurisation ? Le recours à l'assurance est-il envisageable ?

Toutes ces questions nous promettent de riches débats. A la tête de ces trois commissions, notre rapporteur général : Hervé DE GAUDEMAR notaire à Paris et professeur des universités de droit public à la faculté de Lyon III. Une équipe intellectuelle qui ne serait pas au complet sans le regard bienveillant de notre rapporteur de synthèse Elise CARPENTIER professeur de droit public à la faculté d'Aix-Marseille. Et, pour m'aider dans cette belle organisation un directoire que je qualifierai d'exceptionnel composé :

De mon vice-président : Jean-Michel BOISSET notaire à Bretteville l'Orgueilleuse

Du responsable communication : Mathieu FONTAINE notaire à Saint-Paul-Trois Château

Du commissaire local : Philippe LAVEIX notaire à Langon

Et bien sûr, de notre secrétaire générale Élisabeth DUPART-LAMBLIN ainsi que tous les permanents de l'ACNF qui rendent tout cela possible.

Chers tous, il est temps de nous quitter mais nous vous attendons nombreux à BORDEAUX au cœur d'une région emblématique pour son art de vivre, les richesses de son terroir, son histoire, mais aussi symbole, malgré elle, ces derniers temps des conséquences des aléas climatiques, mettant en perspectives l'utilité de nos réflexions.

Nous vous retrouverons nombreux dans un an, pour, tous ensemble, construire les solutions de demain, bien au-delà du droit de l'environnement, bien au-delà du droit de l'urbanisme, bien au-delà des sujets immobiliers ; parce que l'urbanisme durable, c'est aussi penser à son cadre de vie, à ses enfants, à sa famille, à la valorisation de son patrimoine, et à sa transmission à long terme. C'est également penser et agir comme un notaire, au service de l'État, au service du citoyen. Merci à tous et je vous dis à très bientôt à Bordeaux !

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

Ce n'est pas tout à fait terminé parce que ce qui reste est très important. D'abord, permettez-moi de quelques mots de remerciements parce que vous l'imaginez, un congrès comme le Congrès des notaires de France ne se fait pas sans un certain nombre de partenaires. Et donc, je souhaiterais adresser mes remerciements les plus chaleureux au groupe Caisse des Dépôts, et en particulier la Banque des territoires et CDC Habitat d'une part. Ensuite, mes remerciements à la Chambre des notaires de Paris, partenaire traditionnel du Congrès, la Chambre des notaires de la cour d'appel de Caen, avec la qualité que j'ai souligné hier de leur accueil, le Crédit agricole, UNOFI ; l'Union notariale financière son directeur général Benoît RENAUD, qui est là, LSN assurance et enfin LexisNexis. Cette grosse machine nécessite encore une fois un certain nombre de partenaires. Ils sont fidèles et on les remercie chaleureusement. Maintenant, j'appelle à me rejoindre l'équipe !

MARIE-GABRIELLE MIGEON-CROS, VICE-PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

Yves. Désolé, je dois t'interrompre. J'ai changé le déroulé !

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

Heureusement que ça n'arrive que maintenant parce que si ça avait été comme ça pendant deux jours ! Dis-moi ?

MARIE-GABRIELLE MIGEON-CROS, VICE-PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

J'invite Thierry DELESALLE et Olivier HERRNBERGER. Ils vont te raconter la suite...

HONORARIAT



THIERRY DELESALLE et OLIVIER HERRNBERGER

Nous allons finir cette séance ! On était déjà là il y a 20 ans ! Tu es sorti de l'ombre en 2004 dans cette famille des congrès, où tu as été rapporteur de la quatrième commission dans le congrès présidé par Sophie CHAINE qui portait sur le Code civil. Et alors il y avait un nom qui était, il va falloir que tu nous dises pourquoi, c'était liberté, égalité et famille !

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE France

Famille, parce que la 4^e commission s'occupait de la famille. J'ai eu la chance de travailler avec un dénommé Didier COIFFARD qui a eu un certain avenir dans le notariat et j'en profite pour lui adresser mes amitiés les plus chaleureuses.

THIERRY DELESALLE et OLIVIER HERRNBERGER

Après, on a fait connaissance, on a lié amitié en 2011, avec ce congrès présidé par ce regretté Henri BRUGEROLLES sur le financement où tu étais président de la 1^{ère} commission. C'était une amitié qui, comme souvent dans les congrès, dure depuis douze ans. Et puis cette 3^e édition tu nous a ébloui ! Nous nous sommes concertés, on a longuement délibéré et le conseil d'administration de l'ACNF a décidé de t'élever au grade et à la dignité de président honoraire du Congrès des Notaires de France. A ce titre et après les applaudissements de la salle, nous avons l'honneur de te remettre la plaque gravée des présidents honoraires !

YVES DELECRAZ, PRÉSIDENT DU 119^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

Merci infiniment ! Merci Thierry, merci Olivier et merci à tous ! J'invite l'équipe à me rejoindre ! On commence par le rapporteur général, suivent les trois commissions. Ensuite, si Elisabeth nous a rejoints ; Elisabeth, Gwenaëlle. Et puis, j'ai souhaité qu'ils soient à côté de moi également, les permanents de l'association du Congrès des notaires de France. Venez me rejoindre pour qu'on puisse voir au moins une fois la totalité de l'équipe sur scène ! Si on veut vraiment l'équipe complète, il faut aussi Jacques, Céline et Fabienne. Ca vous donne une idée de l'importance de l'équipe.

Eric : intelligence et discrétion. Et en réalité, c'est Olivier HERRNBERGER qui m'a contacté quand j'ai accepté cette mission de présidence d'un congrès. Et quand on a fait deux congrès, on sait que le paquebot est gros et qu'il faut le mener à bon port, j'ai accepté à une condition c'est d'être accompagné d'un rapporteur général. C'était toi ! Tu as accepté instantanément ma demande et je te renouvelle mes remerciements.

Alexandre : Authenticité et volontarisme. Voilà pour faire partie d'une équipe de congrès, il faut de la volonté, il en a, merci.

Raphael : Sincérité et sensibilité, tu as apporté à notre équipe ton expertise, et je n'oublie pas que le cap de départ, c'est toi qui l'as imprimé, merci.

Xavier : Humour et expertise. Expériences, vision du sujet, on a besoin d'un cap. Merci à toi Xavier, c'est un plaisir.

Yann : Science et efficacité. La science, notamment celle de la fiscalité. Personne ne le savait, maintenant, tout le monde le sait que tu es le spécialiste en France de la fiscalité immobilière. Merci à toi.

Paul : Humour et talent parce que tu t'es glissé dans le costume du deuxième rapporteur de la deuxième commission, ça ce n'était pas évident. Et tu l'as fait avec ton sourire, alors je ne parle pas de ce que tu fais en dehors du congrès et en tout cas merci.

Agnès : Fidélité et amitié parce qu'Agnès aussi elle fait partie de ceux qui ont répondu oui tout de suite. Agnès on se connaît depuis longtemps parce que le premier congrès, en 2004 à Paris, nous l'avons fait ensemble. Et donc voilà le oui que tu m'as donné aussi spontanément, celui-là, il a aussi beaucoup compté et c'est donc une histoire d'amitié qui se poursuit. Merci à toi.

Emmanuelle : Persévérance et adaptabilité. Voilà, il fallut répondre présent pendant deux ans. Tu l'as fait et tu es là et ça a été lumineux. Merci à toi Emmanuelle.

Vincent : érudition et passion. Parce que Vincent, culture immense, passion illimitée pour son métier. Et ça, dans une équipe de congrès, ça pèse et nous aussi notre amitié, elle ne date pas d'hier. Merci à toi Vincent. C'était un vrai plaisir.

François : sagesse et expérience. Chaque conversation est nourrie de ses expériences personnelles et professionnelles. Participer avec toi à cette merveilleuse aventure une nouvelle fois a été un vrai plaisir. Merci à toi François.

Caroline : méthode et habileté et pour être commissaire local à Deauville, parce que le poste de commissaire local on a l'impression que c'est simple, ça ne l'est pas, loin de là ! Alors ça monte en puissance, et au début, on se dit c'est tranquille, mais les six derniers mois vont être un peu difficiles. Et quand on organise un congrès à Deauville, je n'y reviens pas tellement c'est agréable et tellement ça a été un plaisir d'être à Deauville, aussi grâce à toi, Caroline, parce que l'organisation était parfaite. Et je te remercie infiniment.

Marie : En fait, quand j'ai dit que je partais dans cette aventure avec un rapporteur général, c'était Eric. Je dois dire aussi que je suis parti dans cette aventure avec une vice-présidente c'était Marie. Sans ces deux-là... !

Et donc Marie : amitié ; la plus ancienne de tous, et loyauté.

Nous, on se connaît encore depuis bien plus longtemps et ça a été un vrai bonheur de participer à cette aventure avec toi. Merci.

Gwénaëlle : Charme et science. Lorsque je vous ai dit, il y a deux ans, à la projection du clip du Congrès, que l'œil, ce magnifique œil du congrès, c'était celui de Gwénaëlle, ce n'était pas une blague, c'est vraiment le sien ! Regard attentif et bienveillant pendant deux ans sur l'équipe. Un rapport de synthèse éclatant. Merci infiniment Gwénaëlle, tu nous as apporté ton soutien et ça a été d'une très grande utilité à l'équipe pendant ces deux années. Merci infiniment.

Bertrand, Élisabeth, William, Julie, Elise, Alexandra, Barbara ; Vous avez ici l'équipe des permanents du Congrès sans lesquels rien ne peut se faire parce qu'ils ont une mission difficile. Tous les ans, ils changent d'interlocuteurs, avec des présidents, des présidentes qui ont parfois une certaine personnalité, une vision des choses qui n'est pas tout à fait la même que celle de son prédécesseur. Il faut s'adapter et il faut continuer. Il faut assurer la continuité et là, ça fait quand même presque 120 ans que cette aventure dure ! Pour une profession, pouvoir organiser chaque année un événement comme celui-là avec les moyens humains, techniques, financiers que cela nécessite, c'est un vrai exploit ! Et lorsque je dis que, quand je participe à un congrès de trois jours et que je rentre ensuite revigoré, et bien c'est aussi parce qu'on a la chance d'avoir une équipe de permanents qui connaissent parfaitement les rouages et qui font preuve tous d'un très grand professionnalisme. Merci infiniment à vous.

Je n'oublie pas, évidemment Sophie LAMBERT notre coéquipière qui devrait être sur scène avec nous et à laquelle nous pensons tous très fort. Et on a tous pensé à elle très fort pendant ces trois jours Alors je l'embrasse affectueusement.

Et puis j'ai, évidemment également, pour terminer, une pensée pour les conjoints, parce qu'une aventure de congrès, c'est extrêmement exigeant pour sa famille.

Et donc voilà, je vous adresse à tous mes remerciements les plus chaleureux pour les avoir supportés pendant deux ans et on va désormais vous les rendre !

Vraiment deux mots pour terminer, simplement vous dire que ce congrès a été vraiment à la hauteur de mes espérances et j'espère qu'on vous a permis de passer trois jours de qualité.

En tout cas, sachez que si l'on a restitué ce que nous avons préparé, et si vous l'avez perçu comme tel, alors, en réalité, je suis ce soir un président heureux et je vous adresse vraiment mes remerciements les plus chaleureux.

FIN DU 119E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE