

CONFERENCE DE PRESSE - 7 JUIN 2023

Communiqué de presse

Le logement

Le devoir de faire mieux, le Droit pour faire autrement.

En amont de leur 119^e Congrès consacré au logement avec un sous-titre explicite « Le devoir de faire mieux, le Droit pour faire autrement », compte tenu de l'actualité brûlante de ce sujet résultant d'une aggravation brutale de la crise, les Notaires de France présentent dès maintenant quelques-unes des propositions qui seront développées lors de leur Congrès fin septembre.

La question du logement est essentielle car il faut pouvoir offrir à chacun un logement en fonction de ses besoins et de ses possibilités. Ce sujet complexe comporte des aspects politiques, économiques, philosophiques et sociaux. Cela lui donne, en Droit, un caractère transversal, car il relève autant du droit public (construction, urbanisme, aménagement du territoire, logement social), que du droit privé (droit des biens, droit des personnes, droit des contrats, droit du financement, droit fiscal). Et que dire des multiples implications juridiques que dictent, en ce domaine, les récentes normes écologiques visant à parvenir à une sobriété nouvelle (ZAN).

Les notaires sont observateurs et acteurs du logement, domaine dans lequel ils conseillent les particuliers, les professionnels, les collectivités territoriales et développent de nouveaux outils juridiques au fur et à mesure des besoins qui surgissent. Ainsi, le Notariat est à l'origine des règles de la copropriété, de la volumétrie, des VEFA et des VIR.

Le Congrès des Notaires de France est très attentif aux conséquences de la hausse des taux d'intérêt qui empêche de nombreux ménages d'acquérir. Il est conscient des conséquences de l'inflation qui augmente les coûts de la construction. Il l'est également des difficultés générées par la diminution des aides à la construction neuve (Pinel et autres). Il y a donc un cumul de crise de l'offre et de la demande, qui nécessite certainement un soutien conjoncturel.

Pour autant, un tel soutien conjoncturel n'est pas l'objet des propositions du Congrès des Notaires de France qui formule de nouvelles propositions avant tout structurelles qui permettront, si elles sont reçues et écoutées, de supprimer certains points de blocage identifiés afin de :

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

Propositions révélées en avant-première :

I. Pour développer l'offre de logement,

1. Faciliter la délivrance des permis de construire par l'amélioration de la concertation locale

Nous connaissons tous d'importantes opérations de construction de logements paralysées par d'interminables recours sur leur permis de construire. Il sera proposé, d'une part, d'organiser en amont une meilleure concertation avec les différentes administrations qui interviennent, mais aussi avec les habitants et les associations ; d'autre part, d'en tirer les conséquences en permettant aux maires de réduire les délais d'instruction, mais aussi en limitant les recours.

2. Permettre la réalisation de projets d'utilité publique en faveur du logement en faisant évoluer les cahiers des charges anciens devenus inadaptés

Trop souvent les règles contenues dans un ancien cahier des charges de lotissement font obstacle à la réalisation de logements nouveaux en nombre suffisant. Ces dispositions relevant du droit privé sont perpétuelles même si leur anachronisme est évident, et les règles d'urbanisme locales sont impuissantes à les écarter, même en zone tendue. Pour lever cet obstacle, il sera proposé de permettre aux maires, à la demande d'un coloti, la mise en concordance obligatoire d'un ancien cahier des charges avec les règles locales d'urbanisme dans le cas de la réalisation d'une opération de logements présentant un caractère d'utilité publique.

II. Pour développer l'accession au logement,

1. Créer un statut du bailleur privé cohérent, attractif et solidaire pour une offre locative privée de qualité

Nous constatons en premier lieu que la taxation des revenus d'un logement loué, et l'IFI lorsqu'il est exigible, rendent l'investissement locatif souvent peu attractif dans le neuf comme dans l'ancien, ce qui détourne l'épargne des Français vers d'autres placements.

Par ailleurs, le statut civil et fiscal actuel de la location a progressivement privilégié le logement meublé par rapport à la location nue. Cela résulte de règles fiscales et juridiques qui incitent les bailleurs à meubler, parfois artificiellement, les logements qu'ils mettent sur le marché. De nombreux logements ont de ce fait été exclus du marché de la résidence principale au profit d'une offre locative pour des séjours de courte durée.

Cette situation est source de difficultés dans de nombreux territoires, au détriment des habitants et employés.

Il semble donc indispensable de repenser de manière globale et cohérente divers aspects fiscaux et civils de la location des logements, résidence principale, pour que cette dernière soit attractive et retrouve un niveau de rentabilité suffisant. Ce principe doit être valable pour les logements meublés comme nus et le choix de l'investisseur pour meubler ne doit plus être guidé par des critères exclusivement fiscaux. Ce statut fiscal du bailleur privé devra permettre au bailleur d'un logement nu ou meublé qui le souhaite de bénéficier d'un statut « d'investisseur immobilier » traité comme un professionnel, au titre de la taxation des revenus et de la plus-value, une réflexion devant en outre être menée au titre de l'IFI pour que cet impôt ne remette pas en cause une rentabilité raisonnable du logement loué.

Le statut sera également solidaire. Il devra permettre à tout bailleur privé d'un logement constituant une résidence principale, nue ou meublée, de bénéficier d'une réduction d'impôt en cas de location sociale, intermédiaire ou d'intermédiation locative. C'est ce que devrait permettre une généralisation du Loc'Avantages avec quelques adaptations.

La situation juridique du locataire d'un logement meublé constituant sa résidence principale semble enfin devoir être alignée sur celle du locataire d'un logement nu, notamment au titre du droit de préemption dont seul ce dernier bénéficie actuellement en cas de vente du logement.

2. Maintenir lors des reventes successives, les décotes consenties à l'acquéreur initial en cas d'accession aidée au logement

Tous les sociologues le reconnaissent, et les notaires le constatent régulièrement : pour une immense majorité de Français, être propriétaire de son logement est un rêve. Pour permettre sa réalisation, le législateur soutient l'accession à la propriété dans le cadre d'un parcours résidentiel prévoyant au profit

de ménages sous condition de plafonds de ressources des modes d'accèsion à prix décoté tels que la vente d'HLM, les baux réels solidaires ou la location accession. On s'aperçoit cependant que ces systèmes d'aides, qui mettent en jeu directement ou indirectement les deniers publics, génèrent parfois, dès la première revente, d'importantes plus-values, dont le moins que l'on puisse dire est que tel n'était pas le but recherché. Ainsi, l'aide à l'accèsion à la propriété suscite un effet d'aubaine que les dispositions d'un contrat de droit privé ne peuvent totalement écarter. Le Congrès proposera l'instauration d'un mécanisme général selon lequel les décotes opérées lors de la mise du logement sur le marché resteront obligatoirement pérennes de manière solidaire au bénéfice de tous les accédants initiaux et futurs.

III. Pour pérenniser le logement,

1. Elargir au cadre familial la vente en viager et le prêt viager hypothécaire afin de d'octroyer des liquidités aux personnes âgées propriétaires de leur logement

Le droit civil actuel applicable au viager remonte au Code de 1804. Une vente de nue-propriété ou une vente moyennant rente viagère consenties à un héritier présomptif sont automatiquement suspectées de dissimuler une donation, et requalifiées comme telles, même si l'acheteur apporte la preuve de la sincérité du paiement de la rente ou du prix. Seule l'intervention de tous les autres héritiers présomptifs peut écarter cette présomption irréfragable. Or, tous les notaires ont rencontré des cas dans lesquels de tels contrats auraient pu être d'une grande utilité, et dont il eut été facile de prouver la sincérité, mais pour lesquels l'intervention des cohéritiers était impossible. Les parents âgés se sont ainsi trouvés dans l'obligation de vendre leur logement et de partir en maison de retraite contre leur gré. Il sera proposé de transformer la présomption irréfragable de donation en présomption simple, permettant ainsi à l'acquéreur de rapporter la preuve de la sincérité des paiements.

A l'inverse, la réglementation du prêt viager hypothécaire est récente. Mais, par excès de prudence, le législateur l'a réservé aux professionnels du crédit. Dans le même esprit, il sera proposé la création d'un prêt viager hypothécaire familial.

2. Favoriser la rénovation des copropriétés

Le 119e Congrès des notaires de France présentera également une proposition facilitant la rénovation dans les copropriétés.

Les travaux juridiques d'intérêt général de l'**Association Congrès des Notaires de France** explorent les évolutions de la société en alternant les thèmes de réflexion Ils sont une contribution annuelle du notariat au débat public.

Chaque année, ces travaux se traduisent par la publication des contributions suivantes :

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

Ces travaux sont en libre accès sur congresdesnotaires.fr

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

Contacts presse Conseil Supérieur du Notariat :

Sébastien Mabilbe : 06.15.39.21.58 – sebastien.mabilbe.csn@notaires.fr

Meriam Barka: 01.44.90.31.79 – meriam.barka.csn@notaires.fr

Contacts communication 119^e Congrès des notaires de France :

Me François CARRE : fc@carrenotaires.fr

Barbara SIMON : barbara.simon@congresdesnotaires.fr