

La lettre de Loiselet & Daigremont

S E R V I C E S I M M O B I L I E R S

AVRIL 2008 ■ 21^{ème} ANNÉE

LOGEMENT, IMMOBILIER ET CROISSANCE

En janvier dernier, Monsieur Jacques Attali remettait au Président de la République le rapport de la « Commission pour la libération de la croissance », commission mise en place en août 2007. Ce rapport, publié par la Documentation Française, est intitulé « 300 décisions pour changer la France ». Les propositions formulées ont fait l'objet de beaucoup de commentaires de la part de nombreux intervenants, certains favorables, d'autres plus hostiles : hommes et femmes politiques, syndicalistes, scientifiques, journalistes, chefs d'entreprises. Bien qu'un chapitre entier soit directement consacré au logement, cet aspect des choses a été peu analysé. Il nous a semblé utile d'essayer, au-delà de l'approche partisane, de lister les propositions touchant selon nous, de près ou de loin, à l'immobilier et au logement.

Tentative de revue de détail...

Le rapport de la commission, communément appelée « Commission Attali », ne comporte pas moins de 316 propositions (ou décisions dans la sémantique de la commission), auxquelles s'ajoutent des « ambitions », et des idées-force ou « décisions fondamentales ».

Le rapport comporte, outre un résumé en début d'ouvrage, quatre parties principales :

- participer pleinement à la croissance mondiale,
- des acteurs mobiles et sécurisés,
- une nouvelle gouvernance au service de la croissance,
- réussir la libération de la croissance.

Les propositions concernant directement le logement sont contenues dans le chapitre 4 de la deuxième partie, intitulé : « La mobilité géographique ». Une autre partie, qui évoque l'immobilier en général, est développée dans le chapitre intitulé : « La mobilité économique ».

Avant d'aborder ces dispositions, spécialement consacrées à l'immobilier, le lecteur attentif remarquera plusieurs points qui concernent moins directement ce secteur, mais qui auront des conséquences significatives, si, toutefois, elles devaient effectivement être mises en œuvre.

Ainsi, dans l'introduction du rapport, on relèvera trois « ambitions » et des « décisions fondamentales » qui concernent notre propos.

Les ambitions...

L'ambition 2 est de *participer pleinement à la croissance mondiale et de devenir champion de la nouvelle croissance*. Dans son cadre, la décision fondamentale n°4 prévoit de *mettre en chantier dix Ecolopolis, villes et quartiers d'au moins 50.000 habitants intégrant technologies vertes et technologies de communication*. La décision fondamentale n°5 propose d'*entreprendre, dès maintenant, la mise en place du très haut débit pour tous, notamment au domicile*. La décision fondamentale n°6 prévoit, quant à elle, de *mettre en place les infrastructures nécessaires (ports, aéroports et place financière) et d'accroître l'offre et la qualité du logement social*.

L'ambition 3 est de *construire une société de plein emploi*. On y remarquera la décision fondamentale n°11, qui demande de *réduire le coût du travail pour toutes les entreprises, en transférant une partie des cotisations sociales vers la Contribution Sociale Généralisée (CSG) et la TVA*. Nous remarquerons, qu'à ce titre, un propriétaire immobilier et un syndicat des copropriétaires peuvent être considérés comme des entreprises, car très souvent employeurs.

L'ambition 7 est d'*instaurer une nouvelle gouvernance au service de la croissance*. Parmi les décisions fondamentales contenues à ce titre, on relèvera la n°19 qui propose de *renforcer les régions et les intercommunalités en faisant disparaître en*

10 ans l'échelon départemental.

Si, à première vue, cette disposition ne touche pas directement l'immobilier, il est, dans les faits, très concerné, notamment au niveau de la gestion du parc social ou de l'attribution de nombreuses aides relatives au logement. De la même façon, bon nombre de permis de construire, les dossiers relatifs à la santé dans le logement, les problèmes de sécurité dans les immeubles ou les autorisations d'implantations commerciales sont aujourd'hui traités au niveau départemental.

Quoi qu'il en soit, il semble qu'il s'agisse là d'une des propositions qui a le moins de chances d'aboutir, si l'on en croit les commentaires émis par les politiques à son propos.

■ LE LOGEMENT...

On retrouve les principales propositions directement relatives au logement et à l'immobilier dans les chapitres intitulés : « la mobilité géographique », et « la mobilité économique ».

Le but des propositions est de permettre de construire 500 000 logements par an d'ici 2010, puis 350 000 par an pendant la décennie suivante.

Pour ce faire, la commission fait les propositions suivantes :

Les mesures proposées au chapitre 4 sont intro-

LES COLLABORATEURS DE LOISELET & DAIGREMONT COURENT POUR LA BONNE CAUSE...

En janvier 2007, une dizaine de collaborateurs de Loiselet & Daigremont a participé au Marathon de Marrakech, pour recueillir des fonds au profit de l'Association Huntington France. Cet engagement a permis de récolter 50.000 € qui ont été remis à cette association de malades, qui lutte contre la Chorée de Huntington, maladie héréditaire orpheline.

Cette année, les coureurs de Loiselet & Daigremont s'engagent, toujours pour Huntington France et pour Special Olympics, au bénéfice des personnes atteintes d'un handicap mental. La course relais interentreprises s'est déroulée sur l'Île Saint-Germain à Issy-les-Moulineaux le 17 mars 2008.

Vous pouvez, vous aussi, soutenir par vos dons ces associations de malades :

www.huntington.fr

<http://www.specialolympics.org>

duites de la façon suivante : « *la mobilité géographique est essentielle à la fluidité des parcours professionnels et personnels. Il faut donc tout à la fois construire plus de logements et rendre plus facile le changement de résidence. Les relations entre bailleurs et locataires doivent être refondées. Les possibilités d'échange de logements sociaux doivent être élargies. L'accession à la propriété, qui n'est pas incompatible avec la mobilité géographique des personnes (...) doit être encouragée. Par ailleurs, le logement représente le quart des dépenses des ménages : à cet égard, toute mesure visant à en réduire le coût aura des effets considérables sur le pouvoir d'achat et la croissance.* »

Cette prise de conscience est nécessaire : il est vrai que ces dernières années, les énormes hausses des prix des combustibles et les contraintes mises en place par l'état par rapport au logement ont renchéri de façon très significative le poste « logement » des dépenses des ménages (réglementation amiante, termites, plomb, mise aux normes des ascenseurs, gaz, etc.). Il est par ailleurs à craindre que le « Grenelle de l'environnement » aura des conséquences non moins désagréables sur les dépenses liées au logement.

• Pour construire plus...

- **Décision 164** - Autoriser l'Etat à se réapproprier le foncier disponible des communes dans lesquelles la construction de logements sociaux ne répond pas aux objectifs de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).

- **Décision 165** - Accroître la hauteur autorisée des immeubles, tout en s'efforçant de préserver des espaces non construits, en particulier des espaces verts.

- **Décision 166** - Permettre aux promoteurs de réaliser directement les aménagements publics et les aménagements collectifs auxquels ils contribuent financièrement.

- **Décision 167** - Donner aux préfets le pouvoir de relever d'autorité le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) s'il est manifestement « malthusien ».

- **Décision 168** - Permettre une différenciation du COS selon le type de locaux : logements, bureaux, commerces, etc.

- **Décision 169** - Assouplir les règles de changement d'affectation des locaux, de façon à faciliter la transformation de bureaux et commerces en logements.

- **Décision 170** - Regrouper à l'échelon intercommunal les compétences locales en

matière d'urbanisme et d'habitat, notamment en vue de la constitution de réserves foncières.

• Pour promouvoir l'implication d'opérateurs privés pour la construction et la gestion de logements socialement mixtes...

- **Décision 171** - Élargir les opérations de construction à des opérateurs de statut privé, dans le cadre d'un appel à la concurrence et sur la base d'un cahier des charges prédéfini.

- **Décision 172** - Promouvoir les Partenariats Public-Privé (PPP) au moyen de conventions permettant, à terme, le retour des logements construits dans le parc libre.

- **Décision 173** - Simplifier et clarifier les mécanismes d'aide et de financement, tant pour la construction que pour l'entretien.

• Pour améliorer l'équité du système du logement social...

- **Décision 174** - Distinguer complètement le système de financement de l'aide à la construction de celui de l'aide aux locataires, afin de permettre une analyse objective des coûts des projets et des besoins des populations concernées.

• Pour faciliter la mobilité dans le logement social...

- **Décision 175** - Créer sur Internet une Bourse du logement social.

• Pour diminuer les droits de mutation et les frais annexes à l'acquisition d'un logement...

- **Décision 176** - Supprimer totalement les droits de mutation à titre onéreux liés à l'achat ou à la vente d'un bien immobilier jusqu'à une valeur de 500.000 €. Au-delà, les droits deviendraient progressifs.

- **Décision 177** - Réduire les frais d'agence en introduisant davantage de concurrence et en adaptant la réglementation correspondante.

- **Décision 178** - Accorder aux salariés qui déménagent une prime de mobilité égale à six mois du dernier salaire.

- **Décision 179** - Raccourcir les délais légaux encadrant le régime des expulsions.

- **Décision 180** - Limiter le pouvoir d'appréciation discrétionnaire du juge en matière de délais de grâce et de paiement aux cas les plus précaires.

- **Décision 181** - Encadrer plus strictement le pouvoir d'appréciation discrétionnaire du

préfet, notamment par une compétence liée dans la décision d'accorder le concours de la force publique.

• Pour mieux protéger le locataire...

- **Décision 182** - Réduire le dépôt de garantie à un mois de loyer, raccourcir le délai de restitution à huit jours, et en confier la garde à une tierce partie au contrat de bail.

- **Décision 183** - Assouplir les conditions de résolution extrajudiciaire des contentieux à travers des modes de règlement à l'amiable, de façon à ne pas pénaliser les locataires de bonne foi.

• Pour proposer, d'ici à 5 ans, à tous les locataires modestes, dont les personnes âgées, d'accéder à la propriété, à travers des financements adaptés...

- **Décision 184** - Vendre une partie du parc d'HLM à ses occupants.

- **Décision 185** - Permettre aux locataires de capitaliser 25 % des loyers versés pendant 10 ans au moment de l'achat de leur logement HLM.

- **Décision 186** - Permettre à tous les retraités proches du minimum vieillesse de jouir de l'usufruit d'un logement social adapté à leurs besoins.

■ URBANISME ET IMMOBILIER COMMERCIAL

Les autres mesures, concernant plus l'urbanisme et l'immobilier commercial sont listées dans le chapitre 5 « la mobilité économique ».

- **Décision 192** - Permettre aux élus de mieux utiliser les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

- **Décision 193** - Intégrer dans les plans locaux d'urbanisme des obligations de diversité commerciale en faveur des commerces de détail ou de proximité.

- **Décision 195** - Permettre aux communes et agglomérations d'opérer un « remembrement commercial », de manière à favoriser le regroupement géographique des commerces de détail dans les centres-villes ou certains quartiers périphériques.

- **Décision 196** - Augmenter et déconcentrer les aides allouées au commerce de proximité.

- **Décision 205** - Mettre fin aux lois Royer-Raffarin et supprimer les procédures d'autorisation actuelles gérées par les « Commissions Départementales d'Équipement Commercial » (CDEC).

■ LES AUTRES MESURES...

On signalera, par ailleurs, des mesures qui auraient des conséquences dans l'immobilier, telles que : la suppression totale des avoués (213), la suppression du numerus clausus pour les avocats au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation (215) ou les mandataires de procédures collectives (214), l'ouverture plus large aux professions juridiques (216), ou l'adaptation des conditions d'exercice pour les avocats, les experts-comptables et les commissaires aux comptes (217).

Au niveau de l'application des textes officiels, la commission propose, notamment, de faire évaluer tout projet de loi avant et après application (231), de procéder au réexamen de toutes les lois antérieures à 1970 (233) et de publier immédiatement les décrets en même temps que les lois dont ils découlent (236).

■ L'élégance du hérisson...

Le succès librairie de Muriel Barbery, "l'élégance du hérisson", qui présentait une concierge érudite et futée, a contribué à réhabiliter dans les esprits un métier parfois décrié.

Monsieur Pierre Lellouche, député de Paris, a soutenu le 22 janvier dernier un amendement fiscal proposant de permettre aux copropriétaires une déduction fiscale sur leurs revenus imposables, correspondant à la moitié du budget que représente le poste du gardien logé dans leur immeuble.

Les concierges facilitent la vie et le quotidien des locataires et des propriétaires. Leur mission est multiple : respect des règles établies dans la copropriété, entretien des parties communes, distribution du courrier, bon fonctionnement des équipements.

Cette loi permettrait certainement à de nombreuses copropriétés, tentées de faire des économies en supprimant leur gardien, de conserver un acteur important du bien-être dans leur immeuble.

Nous savons, par ailleurs, que la suppression des astreintes de nuit et de week-end (liées au logement de fonction) suscite l'interrogation de nombreux propriétaires sur le maintien de ce service.