

→ ACTUALITÉS

→ Aperçus rapides 819-820 → Libres propos 821 → Textes 822-823 → Jurisprudence 824-831 → Doctrine administrative 832-835
 → Projets, propositions, rapports 836-837 → Échos et opinions 838-839 → 3 questions à... 840 → Chiffres et statistiques 841-843
 → Agenda → Au journal officiel

Aperçus rapides

LOGEMENT

819

Projet de loi logement 2017, ambition affichée : construire plus, mieux et moins cher

POINTS CLÉS → La libération des terrains à bâtir en zone tendue et l'accession à la propriété forment le cheval de bataille du Gouvernement à travers le projet « loi logement » présenté le 20 septembre dernier → Particuliers et acteurs du logement sont concernés par ce projet → Nous présentons ici les mesures pouvant intéresser le notariat



Guillaume Josso,
notaire assistant à Châteaubriant, chargé d'enseignement à l'université de Vannes

L'idée force du projet de « loi logement » est basée sur les trois piliers suivants : « Construire plus, mieux et moins cher, répondre aux besoins de chacun, améliorer le cadre de vie¹ ». La genèse du projet date du 31 janvier 2017, soit avant l'élection présidentielle. Les contours de cette future loi logement ont été dévoilés le 20 septembre dernier, par Jacques Mézard, ministre de la Cohésion

1 : V. J. Mézard, ministre de la Cohésion des territoires et J. Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre, www.cohesion-territoires.gouv.fr.

des territoires, et son secrétaire d'État, Julien Denormandie. Les mesures annoncées seront intégrées dans le projet de loi de finances pour 2018 et d'autres dans le projet de loi « logement et mobilité » dont la présentation devrait intervenir avant la fin de l'année. Certaines mesures devraient faire l'objet de simples textes réglementaires. Sans prétendre à l'exhaustivité voici les mesures pouvant intéresser la pratique notariale.

1. Mesures concernant les particuliers

A. - Mesures stimulant l'acquisition immobilière

1° Prolongation du prêt à taux zéro (PTZ) et du dispositif « loi Pinel »

Il était prévu de mettre un terme à ces deux dispositifs fin 2017 : ce ne sera finalement

pas le cas. Ces deux avantages octroyés par l'État sont « prolongés pendant quatre ans » mais seront recentrés. En effet, de 2018 à fin 2021, ils seront « mieux ciblés pour construire plus vite en zone tendue et soutenir la revitalisation dans les zones détendues »² :

- le dispositif Pinel sera recentré sur les zones A, A bis et B1 sur 4 ans ;
- le prêt à taux zéro sera également recentré sur les zones A, A bis et B1 sur 4 ans concernant l'acquisition d'un logement neuf. Durant l'année 2018 une transition est prévue concernant les zones B2 ;
- concernant l'acquisition d'un logement ancien à rénover en zones B2 et C, le prêt à taux zéro sera octroyé afin de soutenir la revitalisation des secteurs détendus durant 4 ans.

2° Augmenter la vente de logement HLM

Le Gouvernement va inciter les locataires de logement HLM à accéder à la propriété. Un « outil dédié à cela sera créé à cet effet, uniquement orienté vers l'accession par les occupants ». Il est probable que le dispositif de la location-accession créé par la loi du 12 juillet 1984³ sera transposé afin de profiter d'avantages fiscaux⁴ mais avec son corollaire : les obligations⁵.

2 : J. Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre, 20 sept. 2017.

3 : L. n° 84-595, 12 juill. 1984 définissant la location-accession.

4 : Taux réduit pour les droits de mutation à titre onéreux, TVA à 5,5 % au lieu de 20 %, exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, garantie de rachat ou relogement pendant une certaine durée.

5 : Une clause anti-spéculative limitée dans le temps

10 000 logements par an sont vendus actuellement, soit 0,2 % du parc des logements HLM. Il est prévu de multiplier par 4 ce chiffre, en portant les ventes à 40 000 logements par an. Le produit de ces ventes devrait financer la construction de nouveaux logements sociaux.

B. - Mesures intéressant les propriétaires d'un terrain à bâtir

1° Création d'un abattement fiscal sur les plus-values de la vente d'un terrain à bâtir dans les zones tendues

L'arme de l'abattement exceptionnel vise à nouveau⁶ à provoquer un « choc » foncier et la vente de nombreux terrains à bâtir. En effet, la loi de finances pour 2015 avait instauré un abattement exceptionnel de 30 %. La loi logement ira plus loin : les abattements vont de 70 à 100 %.

La signature d'une promesse de vente conclue avant le 31 décembre 2020 en vue de la construction de logements neufs permettra aux particuliers, dans les zones tendues, de bénéficier d'un abattement exceptionnel appliqué sur les plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir. Le Gouvernement souhaite également que cet abattement exceptionnel s'applique sur la cession de terrains bâtis avec travaux concourant à la production d'un immeuble neuf. On peut vraisemblablement supposer que les conditions de l'article 257, I-2-2° du CGI⁷ applicable en matière de TVA seront applicables à cette mesure.

Cet abattement exceptionnel sera de :

- **100 %** pour les cessions réalisées en vue de la construction de logements sociaux ;
 - **85 %** pour les cessions réalisées en vue de la construction de logements intermédiaires ;
 - **70 %** pour les cessions réalisées en vue de la construction de logements libres.
- Des conditions de densification seront exigées afin d'éviter les abus.

est souvent insérée dans ce type de contrat afin d'éviter les abus. La régularisation de la TVA par dixième peut être également applicable.

6 : G. Josso, *Terrains à bâtir : c'est le moment de céder !* : *Defrénois* 15 avr. 2015, p. 394.

7 : Il s'agit des travaux suivants :

- soit la majorité des fondations ;
- soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- soit l'ensemble des éléments de second œuvre mentionnés à l'article 245 A de l'annexe II du CGI, dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun d'eux.

2° Prorogation du taux réduit sur les plus-values résultant de la cession de locaux professionnels en vue de leurs transformations en logement

L'article 210 F du CGI prévoit un régime d'imposition au taux réduit d'impôt sur les sociétés de 19 %, des plus-values nettes réalisées par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun lors de la cession de locaux à usage de bureaux, usage commercial ou à usage industriel. Le bénéfice de ce régime est subordonné à la condition que le cessionnaire s'engage à transformer les locaux acquis en locaux destinés à l'habitation⁸. Ces dispositions s'appliquent aux cessions à titre onéreux réalisées entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2017⁹. La loi logement prévoit la **prorogation** de ce taux réduit à 19 % et souhaite l'**extension** de ce régime aux plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir en vue de la construction de logements, lorsqu'une promesse de vente serait conclue avant le 31 décembre 2020.

C. - Mesures intéressant les locataires

1° Création d'un bail « mobilité » spécifique de 1 à 10 mois sans dépôt de garantie

Cette mesure vise à faciliter l'accès au logement en incitant les Français à la mobilité pour trouver de l'emploi ou accepter des périodes courtes de travail. La garantie locative « Visale » va couvrir gratuitement pour le locataire et le bailleur, le risque d'impayés et de remise en état des lieux, sans dépôt de garantie. Un étudiant sans revenus aura accès au dispositif « Visale »¹⁰. Restent à en déterminer les modalités pratiques.

2° Création d'un bail numérique

Ce bail serait rempli en ligne. La signature électronique (sous signatures privées) est avancée.

3° Sanctionner les annonces immobilières trompeuses

L'objectif affiché est de protéger le locataire en luttant contre les pratiques jugées trompeuses de certains annonceurs faisant figurer la mention « APL déduite ».

8 : Pour connaître l'ensemble des conditions nécessaires, V. *BOI-IS-BASE-20-30-10*, 1^{er} mars 2017.

9 : *L. fin. n° 2014-1654*, 29 déc. 2014, de finances pour 2015, art. 10, III : *JCP N* 2015, n° 3, 1031.

10 : V. *infra*.

4° Construction de 80 000 logements sur 5 ans

Il est prévu la construction de 60 000 logements pour les étudiants et 20 000 destinés aux jeunes actifs.

D. - Mesures intéressant les propriétaires d'un logement à rénover

L'ambition est de lutter prioritairement contre la précarité énergétique. Le Gouvernement souhaite respecter le Plan climat et se fixe pour objectif la disparition des bâtiments énergivores et mal isolés en 10 ans. Des avantages fiscaux seront prévus pour renforcer la rénovation énergétique afin de viser 150 000 rénovations par an.

Concernant le parc social, les logements les plus énergivores seront rénovés sur 5 ans.

F. - Mesures intéressant tous les Français

La loi logement vise à faciliter le déploiement des réseaux numériques en 2020. Objectif : toutes les habitations raccordables en très haut débit en 2022 et une couverture mobile de qualité partout dès 2020. L'accessibilité à tous et partout vise à développer les acquisitions immobilières en milieu rural.

2. Mesures concernant les acteurs du logement

A. - Mesures visant à libérer les terrains à bâtir

Le Gouvernement souhaite faciliter la cession des terrains publics aux collectivités, « dans des conditions prenant en compte la nécessité de réaliser rapidement des projets ». L'objectif est de « mettre les projets au cœur de la stratégie de cession du foncier public ».

B. - Mesures visant à stopper l'inflation normative, simplifier les normes et à lutter contre les recours abusifs

Les règles de construction seront rédigées sous forme d'objectifs de résultats afin d'alléger le Code de la construction et de l'habitation. Le Gouvernement souhaite notamment arrêter la création de toute nouvelle norme technique pendant le quinquennat.