

Rénover

l'immobilier

É D I T O R I A L



© Laurent Belmonte

Le talent n'a ni sexe ni âge. Qu'il soit notre Président !

L'Abbé Pierre aurait pu en sourire. Jamais le logement n'aura été autant sur le devant de la scène. Celui qui a symbolisé la défense du droit au logement pendant plus d'un demi siècle s'est éteint alors même que le concept du droit au logement a été adopté par l'ensemble de la classe politique, avec un formidable consensus de place. La figure de l'Abbé Pierre rencontre même un incroyable écho auprès des professionnels immobiliers, quelques promoteurs fanfaronnant sur leur soutien à la Fondation du porte-parole des mal-logés. Ils étaient moins nombreux en cet hiver 1983 quand avec mon humble structure, j'ai participé à la création et à l'animation du Noël de l'Abbé Pierre. L'événement, qui a fédéré en son temps la presse et les artistes, a permis à cette figure alors oubliée de revenir sous la lumière des médias.

Passons. Un constat s'impose : le logement est au cœur d'une campagne électorale. Sous la pression d'associations, mais aussi d'élus locaux, les candidats à la présidentielle se sont saisis du sujet à bras le corps. Pour « Rénover l'Immobilier », les trois grands favoris se sont prêtés au jeu de nos questions et nous livrent leur programme en matière de logement.

2007 marquera-t-elle pour autant un tournant dans l'appréhension de la politique du logement ? Invariablement, les mêmes sujets reviennent sur le tapis. Certes, le mal-logement persiste dans les grands centres urbains, mais la situation apocalyptique que l'abbé Pierre a révélée en 1954 a été, en grande partie, gommée par les efforts des acteurs publics comme privés. Oui, le logement est cher, comme partout en Europe, mais il n'a pas entamé la volonté des Français d'accéder à la propriété. Assurément, ils seront à l'écoute des propositions des candidats. Les associations ont beau crier haro sur les propriétaires-bailleurs, mais il faut bien que des particuliers puissent prendre le relais de structures publiques ou institutionnelles pour loger les citoyens. Et la matraque fiscale ne doit pas reprendre d'un côté ce que l'on donne de l'autre. Sous peine de décourager les petits investisseurs privés, couche indispensable dans l'économie immobilière.

Tous ces thèmes sont abordés dans notre numéro spécial Elections, avec les interviews de Ségolène Royal (PS), de Nicolas Sarkozy (UMP), et de François Bayrou (UDF).

Christian Mabout

DERNIERE HEURE

Christian Lefebvre présidera le congrès des notaires de France, qui se tiendra cette année à Lyon du 23 au 26 septembre, et qui aura pour thème « *division de l'immeuble, le sol, l'espace, le bâti* ». La première commission, présidée par Jean-Paul Mas, traitera de la division contrôlée du foncier. La deuxième commission, dont le rapporteur est Stéphane Rochegude, s'intéressera à la division conventionnelle de l'immeuble. Au menu également, la division du bâti (président Stéphane Lelièvre) et l'immeuble divisé (président Géry Delattre).

E	LOGEMENT :
	Une cause nationale p.2
R	Les oubliés du logement p.2
I	DOSSIER ÉLECTION
A	PRÉSIDENTIELLE :
	Interview :
	Ségolène Royal p.4
	Nicolas Sarkozy p.5
M	La politique du logement de François Bayrou p.6
M	COUPE DE FRANCE :
	Les notaires godillent à Morzine .. p.7
O	JURIDIQUE :
	Bail, Copropriété, Subvention, Performance,
S	diagnostic p.7

Rénover l'immobilier

est une publication bimestrielle
éditée par Editions Immobilières

Directeur de la publication :
Christian Mahout
Rédacteurs : François Aldon,
Marie Boukhobza, Alexandre
Imbert, Christian Mahout,
Sandra Roumi.

■ Loyers : accord de modération signé entre l'Unpi et le gouvernement

L'Union nationale de la propriété immobilière (Unpi) et le premier ministre ont signé un accord de modération des loyers. Son objectif ? Que l'augmentation des loyers ne dépasse pas l'inflation en 2007. Ainsi, l'Unpi s'engage à inciter ses 247 000 propriétaires « à limiter les hausses de loyers à 1,8 % ». « Cet accord représente un pas significatif vers un moratoire des loyers en 2007 », s'est félicité Dominique de Villepin.

■ Marseille et Rennes : un coup de pouce pour l'accession

La cité phocéenne a pris récemment une initiative originale : la création du « chèque premier logement » qui peut atteindre jusqu'à 40 % du prix d'un logement. Ses conditions ? Qu'il ne dépasse pas 2 400 euros par m² dans le neuf et 2 000 euros dans l'ancien. Marseille vise, de cette façon, 2 000 acquisitions en 2007 et autant en 2008.

Autre ville, mais même esprit, à Rennes. Rennes Métropole a mis sur pied des aides modulées selon les ressources des acheteurs concernant des acquisitions à des prix moyens de 1 800 à 2 000 euros du m². Objectif : produire 4 500 logements par an.

■ Propriétaire : un rêve bien Français

Selon une étude Ifop/Century 21, le logement figure en bonne place dans les aspirations prioritaires des Français. Mieux. Le désir (et souvent le projet) d'être propriétaire de son logement progresse, passant du 5^{ème} au 3^{ème} rang de 2005 à 2006. « La pierre sécurise d'autant plus qu'elle se valorise », estiment nos concitoyens. Les Français sont propriétaires de leur logement à hauteur de 57 %, loin derrière les espagnols par exemple, propriétaires à hauteur de 80 %.

Le logement : une cause nationale

Incontestablement, le diagnostic sur la situation du logement en France reste très sombre. Selon un baromètre TNS Sofres mis en place avec Nexity, « 91 % des maires et 87 % des Français considèrent qu'il est difficile de trouver un logement en France aujourd'hui ». Petit bémol concernant les logements en accession à la propriété : ils sont considérés comme moins difficiles à trouver que les logements en location. « Malgré la gravité de la situation actuelle, les perspectives en matière de logement semblent s'éclaircir quelque peu », indique ce baromètre.

Dans un contexte marqué par des échéances électorales majeures, le logement arrive dans le trio de tête des thèmes dont les Français voudraient que l'on aborde dans la perspective des élections. Le thème du logement enregistre, de loin, la plus forte progression. Aujourd'hui, les Français jugent l'action du gouvernement en matière de logement de façon plutôt sévère. Ils sont 71 % à estimer que les mesures prises en la matière au cours de quatre dernières années ne sont pas efficaces.

Les promoteurs en appellent à une « politique ambitieuse du logement »

C'est un véritable appel qu'a lancé la Fédération des promoteurs-construc-teurs (FPC). Pour mettre en œuvre une politique ambitieuse du logement, la Fédération fait plusieurs propositions afin que chaque français soit propriétaire de son logement à son départ à la retraite. Comment ? D'abord en

construisant plus ; ensuite, en recentrant la notion de logement dit social sur le statut de l'occupant et non plus sur le statut du logement et enfin, on redonne au logement son rôle majeur d'ascenseur social. « Devenir propriétaire est l'aboutissement d'un parcours résidentiel qui libère des logements dans le parc locatif privé ou public pour ceux qui ne peuvent ou ne veulent pas acquérir », souligne Jean-François Gabilla, le président de la FPC.

GRL : enfin sur les rails

Annoncée (et reportée) de longue date, la garantie des risques locatifs (GRL) est bel et bien une réalité pour les locataires et leurs bailleurs. Le 1^{er} bail de location associé à un contrat de GRL a, en effet, été signé, mi-mars à Neaulphe-le-Château, dans les Yvelines. Il s'agit d'un studio de 25 m² loué 490 euros. En cas de défaillance du locataire, le bailleur continuera à percevoir son loyer grâce à une assurance financée par le 1 % logement pour les salariés et par l'Etat pour les demandeurs d'emplois. Jean-Louis Borloo, qui était présent pour l'évènement, table sur la remise sur le marché de 600 000 logements vacants et sur la signature, à 2 ans, de quelque 3 millions de baux. Mais, attention, « pour que le succès soit complet, les loyers doivent rester raisonnables », précise le ministre de l'emploi, du logement et de la cohésion sociale.

Investissement locatif : deux nouvelles dispositions pour les bailleurs

Deux dispositions, publiées au Journal Officiel du 6 mars et contenues dans la loi instituant le droit au logement opposables, vont se traduire par une meilleure sécurisation des propriétaires-bailleurs. La revalorisation des aides au logement s'effectuera, à partir du 1^{er} janvier 2008, automatiquement chaque année en fonction de l'évolution de l'IRL. Elle s'applique à toutes les aides : ALS, ALF ou APL.

Deuxième mesure : la possibilité de conventionner le logement en cours de bail et donc de bénéficier du régime du « Borloo ancien » de la déduction spécifique de 30 ou 45 % des revenus fon-

Une expertise : l'Ascenseur.

adapt
conseils

Faites appel à un expert pour vos projets techniques et démarches administratives :

- Etablir un constat
- Apporter des solutions
- Etre en conformité

Cabinet ADAPT CONSEILS

106 bis avenue de Villiers - 75017 PARIS - Tél./Fax.: 01 41 50 44 71
Portable : 06 84 70 10 51 - Email : adaptconseils@orange.fr



PERSONNES AGÉES ET ÉTUDIANTS : LES DEUX GRANDS OUBLIÉS DU LOGEMENT

La crise du logement est encore plus aiguë pour deux catégories de nos concitoyens : les personnes âgées dépendantes et les étudiants. C'est en tout cas la conviction de Philippe Mattei, avocat fiscaliste, ancien premier conseiller à la cour administrative d'appel de Paris.

Sous le titre volontairement provocateur « les personnes âgées et les étudiants sont-ils moins importants que les monuments historiques ? », Philippe Mattei met en exergue un déficit de construction et d'offres dans ces deux secteurs pourtant cruciaux. « Il manque actuellement 350 résidences étudiantes et 2 500 résidences médicalisées pour personnes âgées dépendantes. Pire. Il en manquera le double à l'horizon 2025. Et l'on attend vainement l'annonce, par les pouvoirs publics, de mesures permettant de financer ces besoins », estime le fiscaliste. Plus préoccupant encore, le fisc semble remettre en cause le recours au mode de financement privé qui, depuis 1996, a pourtant fait clairement la preu-

ve de son efficacité. En effet, depuis 2003, certains investisseurs privés, qui achètent par le biais de sociétés de famille des locaux en Vefa dans des résidences étudiantes ou dans des EHPAD, se voient refuser la défiscalisation correspondant au statut de loueur en meublé professionnel (LMP). Motif invoqué : leurs sociétés ne percevraient pas encore de loyer durant la période de construction couverte par la Vefa. « Pourtant, devant ce défi majeur et pour pallier l'insuffisance des pouvoirs publics, le recours au financement privé est une solution qui s'impose. Le recours au LMP reste la solution appropriée pour les programmes neufs. D'une part, il permet de rattraper le retard accumulé dans le domaine des logements étudiants et des EHPAD. D'autre part, il procure à l'Etat, sur 15 ans, grâce aux nouvelles recettes fiscales induites par la mise en service des nouvelles résidences, six fois le montant de la défiscalisation initiale, charges sociales comprises » conclut Philippe Mattei.

chers prévue en cas de conventionnement sans travaux. Cette extension aux baux en cours devrait permettre aux ménages aux revenus modestes et très modestes de rester en place.

Clameur : hausse des loyers de 3,5 % en 2006

La hausse des prix serait-elle, enfin, jugulée ? C'est en tout cas le principal enseignement de Clameur, outil statistique mis en place par l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) et qui comprend 300 000 références. Après avoir enregistré une hausse de 5,1 % des loyers en 2005, le marché a vu ses valeurs locatives progresser de 3,5 % seulement. Et le début de l'année 2007 marque une nouvelle réduction de la hausse, estimée à 1,2 %. Pour Michel Mouillart, économiste qui analyse ces données, « la hausse devrait atteindre 2 à 2,2 % en 2007 ». Autre indicateur de marché : le taux de mobilité résidentielle. Après s'être légèrement détérioré en 2005 (29,7 %), il a légèrement remonté à 29,9 % en 2006 avant de redescendre début 2007 autour de 28,5 %. Il faut y voir, selon Michel Mouillart, « le signe d'une dégradation des marchés ». Et de conclure : « il n'y a pas de crise des mar-

chés locatifs. Les loyers ont augmenté plus fortement dans certaines régions (+ 4,6 % en région Paca) mais ils sont en baisse en Picardie (-1,7 %). Paris connaît les loyers les plus élevés, en progression de 3,6 % ».

Les propriétaires privés tentés par la délocalisation fiscale

L'UNPI agite le danger de la délocalisation fiscale pour ses adhérents, petits propriétaires privés, en cas d'augmentation des taxes sur le capital immobilier en France. « Au vu des déclarations des différents candidats à l'élection présidentielle, le capital risque d'être plus taxé. Ce capital, c'est nous. Si jamais nous sommes pénalisés, nous n'hésiterons pas à partir. Si les politiques ne nous écoutent pas, ils risquent d'organiser une fuite soit du capital immobilier soit des revenus », a prévenu Jean Perrin, le président de la Fédération. Une délégation de l'Unpi s'est même rendue à Bruxelles pour rencontrer des parlementaires européens et des lobbyistes. « Des propriétaires envisagent de transférer leur patrimoine à l'étranger, d'y assurer la gestion de leurs biens immobilier ou d'y installer le siège de leurs activités » a-t-il encore menacé.

FLASH

■ Nimby : le dernier concept à la mode

Nimby : not in my backyard. Traduction littérale : pas dans mon arrière-cour. C'est, selon un sondage TNS Sofres/Institut Nexity, le dernier concept à la mode après les bobos, le cocooning ou les néo-ruraux. Ainsi, 30 % des Français sont défavorables à l'installation de ménages modestes et à la construction de logements sociaux dans leur voisinage. Mais 67 % d'entre eux se disent favorables à la construction de ces mêmes logements à proximité de leur domicile. Ils pensent que cet effort de mixité passe par le développement de l'accession sociale à la propriété et non par l'extension du secteur locatif.

■ Rénovation urbaine : 94 % des habitants de quartiers sensibles

94 % des habitants des quartiers sensibles sont favorables aux programmes de rénovation urbaine : c'est le principal enseignement d'un sondage CSA/Anru. Seulement 8 % des personnes interrogées estiment que la question de la rénovation urbaine est une priorité pour le gouvernement. Pour 52 % des habitants des quartiers en rénovation, il est nécessaire de construire des immeubles de petites tailles en lieu et place des tours et des barres.

SEGOLENE ROYAL :

« *Je veux proposer aux Français une autre politique du logement* »

1/ Comment allez-vous mettre en œuvre le droit au logement opposable ? Est-ce que la réquisition ou la préemption de logements du parc privé peut être une réponse au droit au logement ?

SR : Je commencerai par faire appliquer la loi SRU pour que l'obligation de 20% de logements sociaux soit respectée sur tout le territoire. Je rappelle qu'à Neuilly-sur-Seine, la ville dont le candidat de l'UMP a longtemps été maire, ce taux est de 2,5%, l'un des plus bas de France. L'État

se substituera donc à la carence des communes qui s'enferment dans l'égoïsme territorial en y lançant lui-même les programmes de logements nécessaires. Les nombreux logements vacants spéculatifs seront mis en location. Les communes pourront procéder à des acquisitions-réquisitions. En outre, grâce à une incitation au livret A, 120.000 logements sociaux seront construits chaque année, afin de combler progressivement le retard accumulé sous le gouvernement UMP.

2/ Quelle est votre position en matière d'accession à la propriété ? Voulez-vous faciliter la primo accession ? Si oui, quelles mesures souhaiteriez-vous prendre en la matière ? Etes-vous favorable à une extension du prêt à taux zéro ? Quels autres dispositifs imagineriez-vous mettre en œuvre pour faciliter l'accession à la propriété des classes modestes ?

SR : Je suis très attachée à une proposition qui permettra de favoriser l'accès à la propriété des plus modestes. Je souhaite que les ménages qui ont payé leur loyer sans accroc pendant quinze ans puissent voir leurs efforts récompensés, accéder à la propriété de leur logement et transmettre leur patrimoine. Les prêts gratuits seront également développés et renforcés.

3/ Quelles sont vos positions en matière d'investissement locatif ? Etes-vous favorable au maintien des dispositifs actuels (Robien, Borloo populaire...) ou à une refonte totale des systèmes d'incitation fiscale ? Etes-vous favorable à l'instauration de contreparties, en particulier un plafonnement des loyers ? Cette dernière peut-elle être une réponse au logement des classes moyennes dans les grandes agglomérations ?

SR : Depuis 2003, le dispositif « Robien » et depuis peu le « Borloo », prétendument populaires, représentent un coût disproportionné pour le budget de l'État alors même qu'ils bénéficient à des biens parfois mis en location à des loyers supérieurs aux prix de marché. Je considère qu'il s'agit là de mécanismes



de défiscalisation au seul profit de contribuables aisés, entraînant une explosion des prix de l'immobilier et la construction de logements inadaptés aux réalités locales et aux besoins des habitants. Bien entendu, nous devons continuer à soutenir l'investissement locatif, mais ma conviction est que toute politique dans ce domaine doit obligatoirement avoir une contrepartie sociale, notamment de maîtrise des loyers.

4/ Quelles sont vos propositions en matière de transmission du patrimoine immobilier ? Etes-vous favorable à un plafonnement ou à une déduction de la résidence principale dans le calcul de l'ISF. Si non, pourquoi ?

SR : Je ne suis pas favorable à une nouvelle baisse des droits de succession. Les petits patrimoines, inférieurs à 100 000 euros, peuvent d'ores et déjà être transmis aux héritiers en franchise de droits. Quant à l'ISF, n'oublions pas que le seuil à partir duquel un ménage commence à en être redevable est de 760 000 euros, net des emprunts contractés pour acquérir le bien. Par ailleurs, un abattement de 20% est appliqué sur la résidence principale, protégeant l'immense majorité des propriétaires du paiement de l'ISF. Au surplus, la moitié des contribuables aujourd'hui assujettis à l'ISF sont imposés à la première tranche et acquittent un impôt annuel inférieur à 1.200 euros. Je suis donc favorable au maintien de l'ISF dans sa forme actuelle.

5/ Si vous êtes élu(e), quelle mesure forte prendriez-vous dès votre prise de fonction en faveur du logement ?

SR : Je veux proposer aux Français une autre politique du logement. Pour que le droit au logement retrouve un sens, la puissance publique doit assumer ses responsabilités. Deux mesures précises sont prioritaires entre toutes. La première sera le lancement d'un plan de construction de 120.000 logements sociaux, logements qui font actuellement défaut en raison de l'attitude des communes qui refusent d'appliquer la loi SRU. Ce plan sera mis en œuvre directement par l'État là où les communes refuseront d'appliquer la loi. Seconde mesure d'urgence : la loi imposera aux communes d'être dotées d'une place d'hébergement d'urgence pour 1000 habitants. Nous commencerons ainsi à avancer sans attendre sur deux chantiers prioritaires : le logement social et le sort des sans domicile fixe.

Propos recueillis par Christian Mahout.

NICOLAS SARKOZY :

« Le logement doit être une sécurité et non une menace »

1/ Comment allez-vous mettre en œuvre le droit au logement opposable ? Est-ce que la réquisition ou la préemption de logements du parc privé peut être une réponse au droit au logement ?

NS : Le droit au logement ne doit pas rester une simple incantation parce qu'il n'est pas acceptable que des millions des Français n'aient pas de logement ou vivent dans un logement indigne et insalubre. Rendre ce droit opposable, c'est donner la garantie à chaque Français qu'il pourra disposer d'un logement décent. Quand certaines familles n'arrivent plus à se loger parce que c'est tout simplement trop cher et que certains de nos compatriotes sont contraints de se satisfaire d'un hébergement de nuit sans intimité et sans stabilité, l'inaction devient tout simplement intolérable.

Mais je veux aussi le dire avec la plus grande clarté : il n'y a pas de solution miracle qui permettrait de régler par un claquement de doigt les graves problèmes de logement que notre pays connaît aujourd'hui. Ceux qui veulent faire croire qu'il suffirait pour cela de réquisitionner les logements vides ou de préempter des logements privés mentent aux Français : le nombre de logements décents vacants est ridicule au regard de nos besoins et ce type de mesure réduira encore plus le nombre de logements, car personne ne voudra investir si c'est pour prendre le risque de voir son logement réquisitionné.

Ce dont notre pays a besoin, ce n'est donc pas de remèdes qui seraient pire que le mal, mais d'une politique ambitieuse qui s'efforce de développer l'offre de logement dans son ensemble. Le droit au logement doit être rendu opposable et je mettrai tout en œuvre pour que cette mesure trouve sa pleine application. C'est une condition essentielle pour augmenter le nombre de logements sociaux, là où sont les besoins.

Je souhaite également que les locataires d'HLM puissent devenir propriétaires de leur logement, car l'accès à la propriété doit devenir un droit pour tous. Je veux enfin que les conditions d'hébergement d'urgence soient profondément réformées, afin d'offrir à chacun un logement stable, accompagné de vraies perspectives d'insertion.

2/ Quelle est votre position en matière d'accession à la propriété ? Voulez-vous faciliter la primo accession ? Si oui, quelles



mesures souhaiteriez-vous prendre en la matière ? Etes-vous favorable à une extension du prêt à taux zéro ? Quels autres dispositifs imagineriez-vous mettre en œuvre pour faciliter l'accession à la propriété des classes modestes ?

NS : Je n'accepte pas que l'accession à la propriété reste un simple rêve pour un nombre croissant de nos compatriotes.

Pourquoi serait-il normal qu'à l'issue d'une vie de travail l'on ne soit même pas devenu propriétaire de son logement ? Je veux donc aider tous les Français qui le souhaitent à être propriétaires, car le logement doit être une sécurité et non une menace. Je propose par conséquent de mettre en place une déduction fiscale pour les intérêts d'emprunts immobiliers et que les ménages non imposables reçoivent également une aide. Je veux enfin que ceux qui n'ont pas d'apport personnel puissent bénéficier d'un prêt foncier à taux zéro permettant de ne rembourser le terrain qu'après avoir remboursé le bien.

3/ Quelles sont vos positions en matière d'investissement locatif ? Etes-vous favorable au maintien des dispositifs actuels (Robien, Borloo populaire...) ou à une refonte totale des systèmes d'incitation fiscale ? Etes-vous favorable à l'instauration de contreparties, en particulier un plafonnement des loyers ? Cette dernière peut-elle être une réponse au logement des classes moyennes dans les grandes agglomérations ?

NS : La puissance publique se doit d'encourager les investisseurs qui offrent leur logement à la location : sans eux, nous ne pourrions jamais offrir un logement à chaque Français. Mais en matière immobilière plus qu'ailleurs, les investissements ont besoin de sécurité et de stabilité.

C'est pourquoi je souhaite remplacer les dispositifs fiscaux qui se sont multipliés, le plus souvent sans grande cohérence, par un cadre fiscal unique favorable à l'investissement locatif. Ce cadre unique reposerait sur deux étages. Premier étage : une déduction ou un amortissement qui concernerait tous les investissements locatifs, pour que chaque investisseur soit soutenu par l'Etat. Deuxième étage : des avantages fiscaux supplémentaires qui augmenteraient en proportion des avantages consentis aux locataires. Je veux que

les bailleurs qui louent à des personnes particulièrement modestes soient plus aidés que ceux qui louent aux conditions du marché.

4/ Quelles sont vos propositions en matière de transmission du patrimoine immobilier ? Etes-vous favorable à un plafonnement ou à une déduction de la résidence principale dans le calcul de l'ISF. Si non, pourquoi ?

NS : Je trouve normal que, quand l'on gagne beaucoup, l'on paye beaucoup d'impôts. C'est pourquoi je ne veux pas supprimer l'ISF. Mais il n'est pas acceptable que notre système fiscal puisse pousser à l'exil des milliers de Français ou peser sur des patrimoines qui seraient artificiellement gonflés par la hausse des prix de l'immobilier. C'est pourquoi je propose un bouclier fiscal à 50% qui permettra de garantir qu'aucun Français ne paye plus de 50% de son revenu en impôt, CSG et CRDS comprises.

S'agissant de la résidence principale, je tiens à souligner qu'il existe d'ores et déjà un abattement important. La priorité me semble plutôt être d'orienter les Français vers les fonds propres de nos entreprises dont chacun sait qu'elles sont sous-capitalisées. C'est pourquoi je propose que les sommes investies dans les PME puissent être déduites du montant d'ISF acquitté jusqu'à un plafond de l'ordre de 50 000 euros. C'est une mesure forte, qui permettra de financer le développement des petites entreprises. Je souhaite que cette déduction puisse également permettre de financer des priorités d'intérêt général, par exemple des fondations de recherche.

Je crois enfin que l'essentiel est de permettre aux familles de transmettre à leurs enfants le patrimoine qu'ils ont constitué au cours d'une vie de travail. Il s'agit au premier chef des résidences principales qui ont été acquises grâce au remboursement d'emprunts immobiliers souvent très lourds. Je propose donc de supprimer les droits de donation et de succession pour 95% des patrimoines.

5/ Si vous êtes élu(e), quelle mesure forte prendriez-vous dès votre prise de fonction en faveur du logement ?

NS : Comme je vous l'ai dit, je veux permettre à chaque foyer de réaliser son rêve en devenant propriétaire de son logement. Être propriétaire, c'est d'abord percevoir les premiers fruits concrets de ses efforts. Si je suis élu, je soumettrai donc au Parlement dans les plus brefs délais les textes qui permettront de lever tous les obstacles à l'accession à la priorité grâce à la déduction d'impôt sur les intérêts des emprunts immobiliers, et au prêt foncier à taux zéro.

Propos recueillis par Christian Mahout

FRANCOIS BAYROU :

« La politique du logement doit mobiliser le privé, le public et l'associatif »

« La crise du logement est l'une des manifestations les plus scandaleuses de la crise économique et sociale : le logement est un secteur économique en pleine prospérité, et pourtant des personnes dorment dans leur voiture alors qu'elles ont un emploi stable » : tel est le constat que tire François Bayrou. Voilà les principales propositions du candidat UDF :

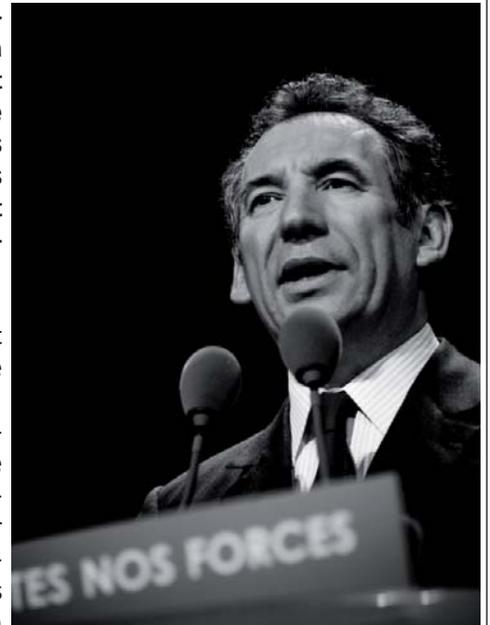
- Simplifier et stabiliser les législations et les règlements, c'est le préalable à toute politique du logement.

- Le droit au logement doit devenir effectif, conformément à l'article 11 du Pacte des Nations Unies relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, ratifié par la France. Toute personne en France disposant de ses droits sociaux, y compris les plus démunies, doit se voir proposer un logement décent, dans des conditions économiques acceptables. Cela débouche sur ce que certains appellent "le droit au logement opposable", déjà mis en pratique dans plusieurs pays.

- Dans les Pyrénées-Atlantiques, le Conseil général que je présidais a initié un programme de logements ultra-sociaux pour personnes en situation d'urgence. Nous avons récupéré et réhabilité 1000 logements en cinq ans : la plus petite surface, la plus petite maison de garde-barrière abandonnée, le recoin de ferme inutilisé. Nous en avons garanti le loyer. Cela a été l'œuvre d'une équipe de deux personnes.

- Le non-respect de l'article 55 de la loi SRU (au moins 20 % de logements sociaux par commune) choque beaucoup. Lorsque des élus locaux sont manifestement de mauvaise volonté, le préfet récupérera la compétence sur les permis de construire, pour un temps donné.

- Je propose que tous les programmes immobiliers comprennent au moins 25 % de leur surface en logements sociaux. La mixité doit marcher dans les deux sens : des logements sociaux dans les programmes destinés aux populations plus favorisées, des logements pour les classes moyennes ou supérieures dans les programmes de logements sociaux.



- Moduler les loyers dans le parc HLM, en fonction de la situation des personnes, est une nécessité de justice et d'efficacité.

- Le dépôt de caution et la recherche de personnes pour cautionner sont un cauchemar pour beaucoup de jeunes et de familles. Je propose d'interdire les cautions pour les locations de logements et de remplacer ce système par un système d'assurance mutuelle. Étendre et améliorer les mécanismes de "sécurisation" et d'assurances pour les propriétaires, les incitera à mettre en location.

- La politique du logement doit mobiliser également le privé, le public et l'associatif, par l'instauration d'une logique de mission, avec des moyens liés à la mission, et non pas liés principalement au statut des acteurs.

- L'aide à la pierre et tous les systèmes de défiscalisation doivent être ciblés sur des besoins de logement prioritaires et durables. Or les régions où l'on a le plus besoin de logements sont aussi celles où le plus d'entreprises s'installent, et si les habitants coûtent aux collectivités territoriales, les entreprises leur rapportent. C'est donc aux collectivités territoriales qu'il revient de réguler et financer l'effort de construction. La contribution des entreprises au logement doit être régionalisée ».

LES NOTAIRES GODILLEN À MORZINE

Sous un beau soleil et dans une ambiance chaleureuse et conviviale malgré le manque de neige s'est déroulée la 33^{ème} Coupe de France des Notaires à Morzine-Avoriaz les 17 & 18 mars dernier.

Les épreuves du samedi se sont déroulées sur les pistes du domaine skiable de Nyon-Chamossière à Morzine et ont consisté en un slalom géant en deux manches le matin et en une épreuve de ski de fond par élimination directe l'après-midi pour les plus courageux.

En fin d'après-midi lors de la conférence sur le thème « le pacte de famille », Maître Didier Coiffard a abordé les antécédents du pacte de famille en droit français ainsi qu'en droit comparé en prenant l'exemple du droit suisse et la consécration législative du pacte de renonciation.

A l'issue de cette réunion professionnelle, les concurrents se sont retrouvés autour d'un dîner à l'hôtel « Le Petit Dru » à Morzine pour la remise des prix et la tombola.

Ce week-end de détente s'est achevé le dimanche par la



découverte du domaine skiable de Morzine-Les Gets et par un repas savoyard au restaurant d'altitude « Chez Nannon ».

LE BAIL OPPOSABLE

L'acquéreur d'un appartement, par adjudication, entendait que le bail de plus de 12 ans dont se prévalait l'occupant lui soit déclaré inopposable. La cour de Cassation a cassé l'arrêt qui a donné tort à l'acquéreur alors que celui-ci avait eu connaissance du bail avant l'adjudication et alors que l'absence de publication de ce bail ne le rendait inopposable que pour la période excédant douze ans. Le bail de plus de 12 ans, non inscrit, mais dont l'acquéreur a connaissance lui est opposable pour cette période. Le preneur a donc intérêt à faire inscrire son contrat.
Cass. Civ. 3e, 7 mars 2007,

SUBVENTIONS ANAH : ATTENTION AU DÉLAI

Un propriétaire avait obtenu une subvention de l'Anah pour un premier immeuble. Toutefois, en 2000, la commission d'amélioration de l'habitat avait retiré cette subvention pour une question de délai dans l'exécution des travaux. Le propriétaire contestait cette décision, mais elle est confirmée. Le règlement général de procédure de l'ANAH que la justification de l'exécution des travaux doit être apportée dans le délai fixé par la décision d'attribution d'une aide financière. Le juge estime qu'il

incombait au bénéficiaire non pas seulement de réaliser les travaux, mais aussi de justifier de leur achèvement dans le délai de deux ans (Conseil d'Etat, 22 février 2007)

AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Le décret du 19 mars apporte de nouvelles exigences en matière d'économie d'énergie dans les bâtiments. La principale innovation est qu'elle implique des exigences en matière de rénovation des bâtiments existants. Pour les bâtiments existants, le principe veut que «le maître d'ouvrage doit améliorer la performance énergétique» du bâtiment. Cette obligation prend effet lorsque le coût prévisionnel des travaux de rénovation excède 25 % de sa valeur.

COPROPRIÉTÉ : 21 JOURS POUR CONVOQUER

Suite à une mesure considérée "discriminatoire" par la Commission Européenne, qui a demandé à la France de modifier sa législation, un décret relatif à la copropriété a été publié dans le journal officiel du 3 mars. Il comporte notamment un allongement du délai légal de convocation à une assemblée générale, passé de 15 à 21 jours francs depuis le 1^{er} avril. Les délais de convocation

restent toutefois calculés à partir de la date de première présentation de la convocation au copropriétaire et non pas depuis sa date d'envoi comme le réclament les professionnels et les associations de consommateurs depuis de nombreuses années. Autre nouveauté, il est désormais possible de transmettre par voie de télécopie avec accusé de réception, les notifications prévues par la loi, telles les convocations à une assemblée générale ou l'envoi d'un procès-verbal. Ce mode de transmission s'ajoute à la lettre recommandée avec accusé de réception.

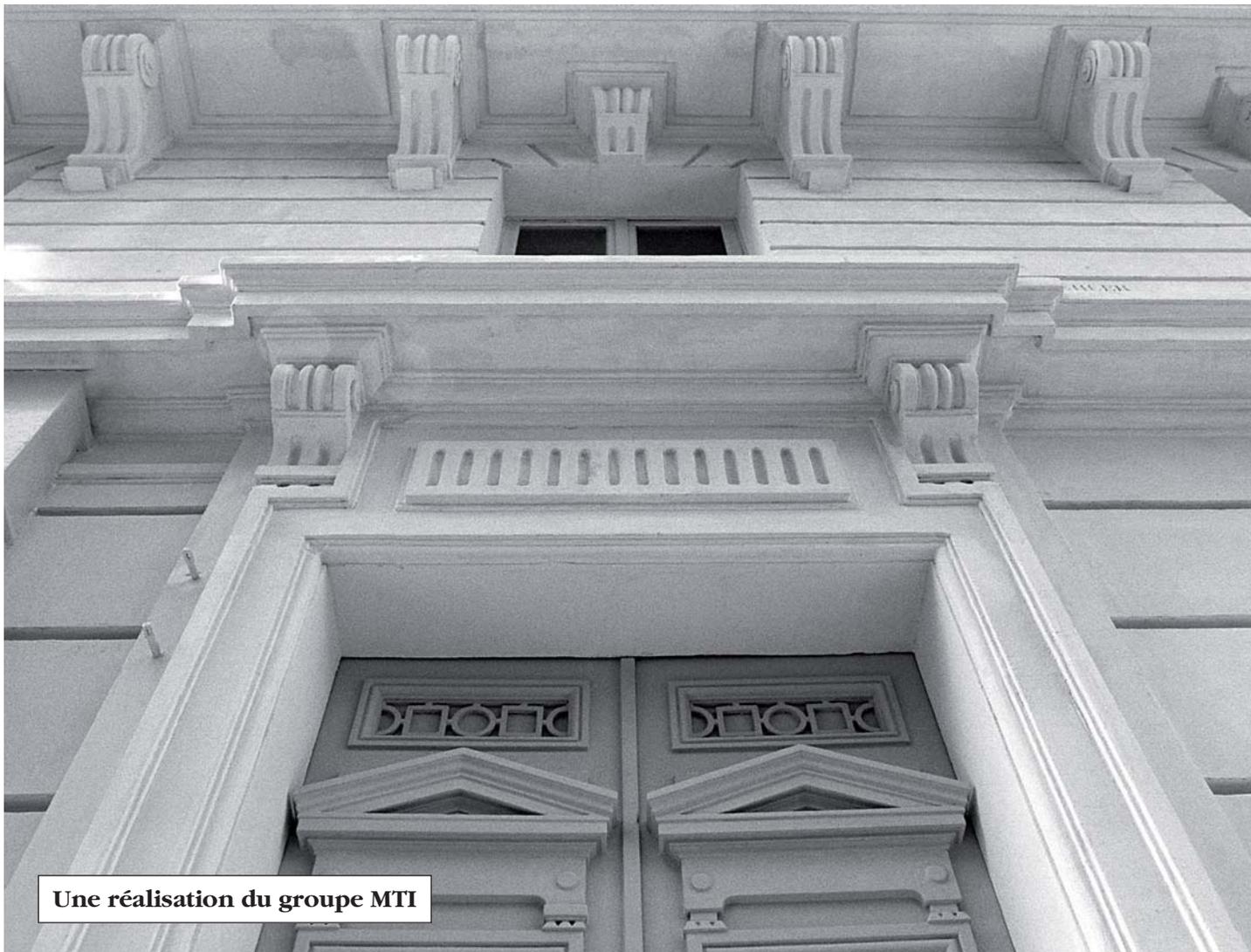
UNE CARTE POUR LE DIAGNOSTIC

Face à un taux élevé d'anomalies constaté dans le secteur du diagnostic immobilier, le Conseil national de la consommation (CNC) recommande, dans un avis publié mardi, «l'élaboration d'une carte professionnelle pour les diagnostiqueurs» immobiliers.

L'avis du CNC intervient après que la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) a publié, fin décembre, une enquête qui relevait «un taux d'anomalies supérieur à 50%» dans le secteur du diagnostic immobilier.

NOUS ACHETONS

IMMEUBLES LIBRES OU OCCUPÉS



Rénover
l'immobilier

Pour recevoir notre offre d'achat, nous vous remercions de remplir le coupon ci-dessous

Ce document est confidentiel. Il a pour but de vous aider à faire le point sur l'état actuel de votre patrimoine et de nous permettre de vous fournir gratuitement un avis pour que vous en tiriez le meilleur parti. Après étude de votre dossier, nous vous ferons parvenir une expertise gratuite accompagnée d'une offre d'achat.

Oui, je souhaite recevoir gratuitement une évaluation de la valeur de mon bien.

Adresse du bien :

Immeuble Terrain Appartement Surfaces utiles :m²

Envisagez-vous dans les années à venir de vous séparer de tout ou partie de votre bien ? Oui Non

Mme, M.

Adresse

CP - Ville Tél :

Métiers Tradition Immobilier • 106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris
Tél. 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03 • Internet : www.mti-immo.fr

