

# Rénover

# l'immobilier

E D I T O R I A L



## Mars, et ça repart !

Qu'on se le dise, le logement est au centre de toutes les préoccupations de tous les acteurs politiques. Jamais un thème n'aura été autant crucial à la veille des élections municipales. Les deux prétendants à la mairie de Paris – Bertrand Delanoë et Françoise de Panafieu – ont fait de la question du logement la pierre angulaire

de leur programme. Avec, pour l'anecdote, un étonnant consensus sur les besoins en logement de la capitale : 40 000 appartements !

Le phénomène ne saurait être uniquement parisien. Dans l'ensemble des agglomérations françaises, quelque soient leur taille, le logement est devenu un enjeu majeur. Nous ne sommes plus dans des logiques de clientélisme ou dans une volonté d'expansion urbaine, mais davantage dans un accompagnement des parcours résidentiels des ménages. La hausse sans discontinuer des prix, alimentée par une formidable pression de la demande, a stigmatisé les difficultés de certains à se loger. La part des primo-accédants ne cesse de s'effriter. Des secteurs géographiques sont devenus inabordable, mettant en péril le développement économique de certains territoires incapables de loger ses futurs salariés.

Et si le fléau de ce début de siècle était le mal-logement ? Voire même dans certaines zones, l'absence de logement. Nicolas Sarkozy a vu le danger venir. Le candidat qui a appuyé son programme sur le rêve d'accession à la propriété des Français, s'est transformé en un président bâtisseur. Oui, la France manque de logements. Pas moins de 850 000 selon la fondation Abbé Pierre et il faudra construire si possible 500 000 nouveaux logements pour espérer satisfaire les besoins. Oui, le manque est criant dans le logement social, où les quelques abus révélés par la presse soulignent avant tout les graves lacunes en matière de gestion du parc. Oui, il faut repenser le parcours résidentiel des Français, en développant un secteur locatif intermédiaire pour les jeunes travailleurs, mais aussi en leur donnant les moyens, in fine, d'accéder à la propriété.

Toutes ces priorités ont été clairement abordées par Nicolas Sarkozy dans son discours de Vandœuvre-lès-Nancy, dont nous reproduisons dans nos colonnes les grands extraits. C'est une ambitieuse feuille de route que Nicolas Sarkozy a tracée. Et c'est sur l'ensemble de la chaîne immobilière qu'il compte s'appuyer pour résoudre un fléau récurrent. Cette mobilisation est nécessaire. Espérons qu'elle soit salutaire.

*Christian Mahout*

## DERNIERE HEURE

**La commission Attali propose de mettre en chantier dix Ecopolis, villes et quartiers d'au moins 50 000 habitants intégrant technologies vertes et technologies de communication. C'est la décision fondamentale 4 dans un rapport préconisant 316 décisions pour changer la France. La commission se donne jusqu'à 2012 pour réussir son pari.**

E	ACTUS :
	<b>Un livre blanc sur le crédit immobilier ..... p.3</b>
	<b>Grenelle de l'environnement : 44 mesures pour le logement ..... p.3</b>
R	<b>Allongement de la durée moyenne des prêts ... p.4</b>
	DOSSIER :
A	<b>De Panafieu, Delanoë et Sarkozy, les politiques s'emparent du logement ..... p.5</b>
	EVÉNEMENT :
M	<b>MTI, sponsor du MJN ..... p.6</b>
	JURIDIQUE :
M	<b>Zoom sur la loi de finances ..... p.7</b>
O	
S	

## 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.

### ■ Caution pour les étudiants : c'est bientôt fini

Le ministre de l'enseignement supérieur Valérie Pécresse l'avait annoncé : la caution pour les étudiants est supprimée. Cette mesure s'inscrit dans le cadre de la mise en place de la garantie des risques locatifs.

### ■ Un nouveau PLU à Paris ?

En pleine campagne des municipales pour 2008, les acteurs du logement ont décidé de créer le Conseil du Logement et de l'Habitat en Ile-de-France. Son objectif ? faire mieux entendre la voix de tous les acteurs privés du logement. Pour la Fnaim, « la problématique du logement en Ile-de-France est mal posée. La densification est incontournable à Paris, ce que le nouveau PLU voté par la mairie de Paris ne permet pas ».

### ■ Un logement = 5 ans de revenus

Acheter son logement coûte, désormais, 5,1 ans de revenus. C'est le principal enseignement de l'Observatoire du financement du logement de CSA mis au point par Michel Moullart. Pour la première fois, la barre des 5 ans est dépassée. En Paca, ce sont même 6 ans de revenus qui sont nécessaires à une acquisition. Le montant moyen des opérations d'acquisition est de 205 900 euros en France. Cet observatoire révèle également que l'ancien est plus cher que le neuf.

### ■ Subprimes : 500 000 maisons menacées de saisie

Ce sont près de 500 000 ménages américains qui seraient menacés de saisie immobilière outre-Atlantique au cours des prochains mois. Au 3ème trimestre 2007, 5,6 % de l'ensemble des prêts hypothécaires accusait des retards de paiements.

### ■ Un plan Marshall pour les victimes des subprimes ?

George Bush a présenté les grandes lignes d'un plan visant à aider les propriétaires américains menacés de saisie immobilière. Ne sont concernés que les ménages ayant contracté des emprunts à taux variable également appelés « subprimes ». Ce plan a pour objectif de geler, pendant 5 ans, les taux des emprunteurs ayant contracté un prêt entre le 1er janvier 2005 et juillet 2007. Environ 1,2 million d'américains pourraient être concernés.

### Pour une mutualisation de la GRL

Une véritable mutualisation de l'assurance : c'est ce que réclame Jean-Luc Berho, président de l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) et père de la future garantie des risques locatifs (GRL). « Si on ne réussit pas une vraie mutualisation, il ne sera pas possible de tenir financièrement », a-t-il prévenu tout en se félicitant de l'universalisation de la GRL. Les confédérations syndicales partenaires du 1 % logement craignent, en effet, de voir leur place réduite à la couverture assurantielle des ménages qui consacrent plus de 33 % de leurs revenus au loyer, les plus susceptibles d'être confrontés à des risques de paiement. Aujourd'hui, assurances et mutuelles couvrent les locataires jusqu'à ce seuil de 33 % de taux d'effort; les autres passent sous la GRL. « Les risques doivent être partagés entre assurances privées et 1 % patronal », a martelé Jean-Luc Berho.

### Un Livre Blanc sur le crédit immobilier

Auteur d'un Livre Blanc sur l'intégration des marchés du crédit hypothécaire, la Commission européenne souhaite encourager le crédit immobilier au sein de l'Union européenne. L'objectif de ce Livre Blanc ? Améliorer l'efficacité et la compétitivité de ces marchés au profit des consommateurs, des prêteurs hypothécaires et des investisseurs mais aussi mettre en place un marché hypothécaire plus performant et plus compétitif dans lequel les consommateurs peuvent choisir les produits qui répondent le mieux à leurs besoins avec la garantie que le prêteur agit de manière responsable. La Commission n'exclut pas de recourir à des mesures législatives pour lever les obstacles limitant l'activité transfrontalière tant du côté de l'offre que du côté de la demande.

### L'immobilier haut-de-gamme s'envole

Le luxe a plus que jamais la cote en France. Les agences Daniel Féau et Belles Demeures de France ont enregistré une hausse de 50 % des transactions entre 1 et 2 millions d'euros tandis que les transactions entre 2 et 4 millions d'euros ont progressé de 80 %. Les transactions de plus de 4 millions d'euros affichent une croissance de 450 %. La hausse du nombre

de milliardaires et un marché de plus en plus international expliquent sans mal cette bonne tenue. Sans oublier des prix bien moins élevés que dans les autres capitales mondiales du luxe. Daniel Féau insiste également sur la pénurie de logements de prestige. « La réglementation actuelle rend très difficile la construction à titre professionnel d'appartements de luxe à Paris », souligne Charles-Marie Jottras, président de Féau. « L'offre est, dans ces conditions, inférieure à la demande ».

### La loi Robien défendue par la FPC

« La loi Robien, qui prévoit un dispositif d'incitation fiscale en faveur du logement locatif neuf, a permis la réalisation de plus de 200 000 logements locatifs neufs entre 2003 et 2006, contribuant ainsi à détendre les loyers et à répondre aux besoins de logements. Ce dispositif fiscal coûte moins à l'Etat qu'il ne lui rapporte, et, en outre, il soutient l'emploi grâce aux 60 000 logements construits chaque année. La suppression de la loi Robien se traduirait immédiatement par un effondrement des ventes des logements locatifs aux investisseurs privés, augmentant le déficit de logements dont souffre aujourd'hui la France, et aurait très vite des conséquences inflationnistes sur les loyers ». Telle est la réponse des promoteurs réunis au sein de la Fédération des Promoteurs-Constructeurs (FPC) à Martin Hirsch. Le haut-commissaire aux solidarités actives contre la pauvreté s'était, en effet, prononcé pour la suppression des avantages fiscaux liés à la loi Robien.

### Le dépôt de garantie bientôt échelonné

Désormais, les locataires pourront entrer dans un logement sans verser de dépôt de garantie au propriétaire à la signature du bail. C'est en tout cas tout le sens d'un amendement déposé par Frédéric Lefebvre au projet de loi sur le pouvoir d'achat voté à l'Assemblée nationale.

« Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. Le locataire n'a plus à sortir un centime à l'entrée dans les murs », s'est félicité l'auteur de l'amendement. Et le propriétaire se trouvera avec un dépôt de garantie puisque c'est le système du Locapass qui se substituera au locataire », a développé le député UMP. Et d'ajouter : « Le locataire remboursera sur la durée du bail au Locapass le coût du dépôt de garantie ».

# GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT : 44 MESURES CONCRETES

**44 mesures concrètes : c'est ce que propose le comité opérationnel baptisé « rénovation des bâtiments existants » mis sur pied, à la demande de Jean-Louis Borloo, par Philippe Pelletier, avocat et président de l'Anah (Agence nationale pour l'habitat). 44 mesures phares dont l'objectif est de répondre aux ambitions du Grenelle de l'Environnement.**

Constitué début décembre pour proposer un ensemble de mesures, le comité opérationnel vient de rendre son rapport d'étape. Il contient un ensemble de mesures dont certaines pourraient trouver leur place dès les projets de lois Grenelle 1 et Grenelle 2 tandis que d'autres nécessitent une phase d'études complémentaire pour une décision courant 2008. Avec un mot d'ordre affiché en deux phases : « aider puis contraindre » et trois volets : améliorer les dispositifs existants, mettre en place de nouveaux outils pour répondre aux ambitions du Grenelle et préparer les obligations de travaux. « Le secteur du bâtiment est le plus consommateur d'énergie – avec la moitié de l'énergie finale consommée – et représente la 2<sup>ème</sup> source pour les émissions de Co2, juste après le transport, avec près du quart des émissions de Co2. Avec un taux de renouvellement annuel limité à 1 %, le poids du

parc existant est prépondérant. Les 3,5 milliards de m<sup>2</sup> de surfaces chauffées correspondants représentent le premier gisement d'économie que les acteurs s'accordent à considérer comme potentiellement le plus facilement accessible. L'enjeu est de taille », soulignent les auteurs de ce rapport qui consacre ainsi une première étape de la phase de concertation opérationnelle post-Grenelle.

La grande mesure de ce rapport est sans aucun doute la création d'un éco-prêt à taux zéro pour financer les réhabilitations lourdes qui sera « fondé sur des bouquets de travaux ambitieux et ouvert à tous ». Le comité recommande, par ailleurs, le renforcement des certificats d'économies d'énergies en ciblant les ménages à faible revenu mais aussi une série de mesures permettant de faciliter le passage à l'acte dans les copropriétés et dans les logements loués.

Le Grenelle de l'Environnement, c'est également la préparation des obligations de travaux. Sur ce sujet, le principe à moyen terme fait consensus mais des questions doivent être préalablement réglées pour que les mesures proposées soient réellement applicables. Recommandation est faite que des études complémentaires permettent, d'ici 6 mois, de choisir l'option la plus efficace et d'envoyer alors un signal fort à tous les acteurs...



**La tradition et l'excellence  
proches de vous**

Imprimerie  
Matériel  
Fournitures



Présents avec  
vous pour le  
103<sup>ème</sup> Congrès national.

Rencontrez nos équipes  
et profitez de nos offres  
réservées sur nos stands :

**A55 - A56  
A61 - A62**



**Depuis plus de 35 ans  
à votre service**

Formalités d'urbanisme sur toute la France.  
Expertises et diagnostics immobiliers.



**Expertise et efficacité  
valorisent vos formalités**

Formalités juridiques et fiscales.  
Démarches administratives auprès  
des tribunaux de commerce.



# Municipales 2008 : le logement au cœur de la campagne

*Jamais, sans doute, le logement n'aura occupé, dans une campagne municipale, une telle place. Construction de logements sociaux, aides au logement, Grand Paris... : les deux candidats s'expriment sans détours sur ce sujet.*

## Françoise de Panafieu, UMP

- Offrir 40 000 logements supplémentaires à Paris. Comment ? Avec la construction de 24 000 nouveaux logements sur 6 ans. « A Paris, hors couverture du périphérique, il y a un potentiel d'environ 760 ha. La création de 24 000 logements nécessite 150 ha en signant des conventions avec l'Etat sur un calendrier précis et des prix permettant de réaliser du logement social (-30%) », précise Françoise de Panafieu, qui cible notamment, les terrains des Batignolles (50ha), le secteur de la gare de Lyon porte de Charenton (68 ha), les terrains de l'Est parisien (200 ha). Cet objectif sera également atteint en persuadant les propriétaires de remettre 3 000 logements vacants sur le marché sur la mandature, en transformant certains bureaux peu adaptés en logements, en réhabilitant la quasi-totalité des immeubles encore insalubres de Paris (8 000 logement). « J'irai s'il le faut jusqu'à la réquisition », prévient la candidate. Les acquisitions-rénovations seront maintenues autour de 5 000 logements sur la mandature
- Permettre à un plus grand nombre de parisiens de devenir propriétaires.



Comment ? En vendant une part des logements sociaux à leurs occupants, en réservant une partie des nouveaux logements à l'accession sociale à la propriété mais aussi en relançant la construction de logements privés par des partenariats « donnant-donnant » avec les professionnels (construction de logements intermédiaires en échange de terrains pour l'accession libre à la propriété).

- Réserver à la location une forte part des logements intermédiaires aux catégories qui trouvent le plus de mal à se maintenir dans Paris. Les classes moyennes se verraient proposer des loyers très en deçà du marché privé (entre 9 et 15 euros du m<sup>2</sup> à la location, contre 20-30 euros dans le privé). Les étudiants également.
- Des logements sociaux de meilleure qualité. Comment ? Par un suivi résidentiel pour chaque locataire du logement social qui sera reçu personnellement 1 fois tous les 2 ans par son bailleur.

## Bertrand Delanoë, candidat socialiste

- Produire 40 000 logements sur la mandature. « Dès 2014, Paris atteindra les objectifs de la loi SRU, destinée aux familles modestes et aux classes moyennes. Pour cela, Paris financera 40 000 logements sociaux supplémentaires avec un tiers de constructions neuves, un tiers de logements remis à neufs dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre et un tiers issus d'immeubles totalement ou partiellement vacants et situés dans les arrondissements déficitaires en logements sociaux », souligne l'actuel maire de Paris. Et d'ajouter : « dans le cadre du nouveau PLU adopté en 2006, nous visons la construction d'un minimum de 4 500 logements neufs chaque année, soit au moins 27 000 pendant la prochaine mandature dont une moitié de logements sociaux ».
- Favoriser l'accès des personnes handicapées au parc social,
- Relancer le logement intermédiaire. Un tiers de l'effort pour le logement social sera consacré à du locatif intermédiaire (PLS) et, dans les programmes de logements neufs dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), nous imposerons aux promoteurs la construction d'au moins 40% de logements privés à loyers maîtrisés (16 euros le m<sup>2</sup>).



- Création d'un outil foncier spécialisé. Bertrand Delanoë entend ainsi lutter contre les transactions spéculatives touchant des immeubles privés et protéger tout particulièrement les locataires, aux revenus modestes ou moyens, qui y sont logés.
- Soutien du logement étudiant. Comment ? En lançant un système public d'aide à la caution destiné aux jeunes et aux classes moyennes parisiennes. En finançant au moins 4 000 logements étudiants sur la mandature et en créant, pour les jeunes travailleurs, 3 000 nouvelles places en foyers, s'ajoutant aux 1 700 financées depuis 2001.
- Aides aux propriétaires privés. Comment ? En les incitant à entrer dans un dispositif « Garantie des risques locatifs » destiné à mutualiser les risques et à supprimer les cautions demandées aux locataires.
- Soutien aux personnes à revenus très modestes. Comment ? Pour aider les personnes à revenus très modestes à louer un logement, la Ville de Paris financera une agence immobilière à vocation sociale chargée de prospecter des logements, d'assurer la garantie des loyers et charges pendant toute la durée du bail, ainsi que la remise en l'état à l'expiration du bail.
- Faciliter le financement. Comment ? En créant un nouveau prêt à taux 0%, « le Prêt Parcours Résidentiel », aux conditions améliorées par rapport au PPL 0%.

# Nicolas Sarkozy

## ouvre le chantier du logement

*Le logement est au centre de toutes les préoccupations. Au plus haut niveau de l'Etat, Nicolas Sarkozy s'est récemment distingué par un discours fondateur en matière de politique du logement. Un discours prononcé à Vandoeuvre-les-Nancy qui fera sans doute date. Morceaux choisis...*

### La crise du logement

« Depuis quelques années, nous vivons une nouvelle crise du logement. D'après la Fondation Abbé Pierre, ce sont près de 100 000 personnes qui sont sans domicile fixe. Et ce sont sans doute près de 2 millions de personnes qui sont mal logées. Parce qu'elle ne s'exprime pas toujours de manière visible, cette demande ne peut pas être réduite à des chiffres. Mais elle entretient cette demande, un malaise social dont je n'ignore nullement qu'il est profond. Depuis quelques années, et au-delà même des situations de détresse, c'est la grande majorité des Français qui ressent durement le paradoxe d'une situation où l'immobilier n'a jamais été aussi florissant depuis 20 ans et où, à l'inverse, la crise n'a jamais semblé aussi urgente et tellement diffuse (...) ». La crise du logement, tous les ménages modestes qui ont été progressivement relégués dans les périphéries pas toujours attractives la connaissent. Tous les Français, qui ont vu la hausse des prix du logement ronger peu à peu leur pouvoir d'achat, la vivent au quotidien (...) ».

### Vers 70 % de propriétaires ?

« Aujourd'hui, à peine plus de la moitié des Français sont propriétaires de leur logement. Je souhaite que cette proportion dépasse les deux tiers. L'enjeu c'est de permettre à des centaines de milliers de ménages supplémentaires de s'installer dans la sécurité et le confort d'une maison qui leur appartient. C'est de permettre à ces ménages de s'assurer contre les accidents de la vie. C'est l'indépendance, c'est la liberté. C'est cette France qui acquiert un patrimoine par son travail, par son courage et qui le transmet désormais en franchise d'impôt, puisque j'ai supprimé l'impôt sur les successions, aux générations qui suivent. C'est quand même pas mal d'avoir travaillé toute sa vie et de pouvoir laisser à ses enfants le fruit d'une vie de travail en franchise d'impôt sur les successions ».



### La clé du foncier

L'Etat sera exemplaire en lançant un plan de vente, sans précédent, des terrains de son domaine et de celui de ses établissements publics. La vente de ces terrains, cent fois promise et si rarement mise en œuvre, permettra de construire, d'ici 2012, 60 000 logements nouveaux (...).

### Un nouveau contrat de confiance

« Je veux que s'établisse un nouveau contrat de confiance entre les propriétaires et les locataires. Aujourd'hui, en entretenant la défiance, le cadre réglementaire est la cause de surcoûts pour les deux parties au contrat. Aujourd'hui, les locataires doivent verser un dépôt de garantie, qui s'élève à deux mois de loyer et qui s'ajoute au premier mois de loyer versé. Le plus souvent, s'y ajoute en outre l'obligation de présenter une caution. Pour un jeune ménage ou pour un salarié précaire, ces obligations peuvent constituer un obstacle à l'accès au logement. C'est pourquoi, comme je m'y étais engagé pendant la campagne, nous allons réformer le dépôt de garantie et la caution. S'agissant du dépôt de garantie, le projet de loi pour le pouvoir d'achat demain matin prévoit de le plafonner à 1 mois de loyer. S'agissant de la caution, d'ici la fin de l'année, l'Etat va apporter sa garantie financière pour que les risques d'impayés de loyers de toutes les personnes à faibles revenus puissent être cou-

verts par une « Garantie des Risques Locatifs ». Mais je veux un système plus ambitieux encore. Je souhaite que soit mise en œuvre une assurance contre les risques d'impayés de loyers qui concernent l'ensemble des propriétaires et des locataires. En mutualisant les risques pour tous, on en réduira le coût pour chacun. La caution pourra disparaître. Elle n'aura plus de raison d'être.

### Vers un logement plus durable

« La seule exigence qui s'impose à nous, c'est d'organiser l'urbanisation de manière soutenable. Arrêtons de subir cet étalement, cet « émiettement » urbain qui provoque une explosion des transports. C'est autant de nuisances pour la collectivité. C'est autant de coûts de déplacements entre le lieu de vie et le lieu de travail pour les familles concernées (...) ».

Le débat " faut-il des tours ou pas de tours " est absurde. Il faut des belles tours ou pas de tours du tout. Enfin, écoutez, c'est une drôle d'idée de dire que l'on ne veut pas de tours. Je préfère des belles tours à des cubes. La question est d'avoir un urbanisme de qualité. D'abord, des gestes architecturaux qui font honneur à la ville, à la région, à la communauté. Ce débat idéologique est absurde. Il y a des tours qui sont magnifiques, il y a des petits immeubles qui sont horribles (...). Je connais des tours, on se demande pourquoi elles sont mises là. Montparnasse par exemple ».



## MTI - CO-PARTENAIRE DU MOUVEMENT DU JEUNE NOTARIAT

A l'occasion de la soirée organisée pour les 50 ans du MJN, qui s'est tenue au Pavillon Royal le 1<sup>er</sup> décembre 2007.

## 28<sup>e</sup> RENCONTRES NOTARIALES DES JOURNEES DE MAILLOT DU 1<sup>er</sup> DECEMBRE 2007



Comme chaque année, MTI était présente aux 28<sup>e</sup> Rencontres Notariales de Maillot, qui permettent des consultations anonymes et gratuites pour tous, ainsi que l'organisation de plusieurs conférences notamment sur le thème « la réforme des donations / successions : mode d'emploi ».

### FLASH

#### Ventes HLM : accord signé

40 000 : c'est l'objectif de vente de logements sociaux par an que se sont fixés l'USH et le ministère du logement. Michel Delebarre, président de l'Union sociale pour l'habitat (USH) et Christine Boutin, ministre du Logement, ont signé, un accord portant sur la vente de logements sociaux à leurs locataires. L'USH s'engage à ce que les HLM proposent aux locataires d'acquiescer leur logement. Mais l'USH exige que « le nombre de logements vendus ne dépasse pas celui des logements financés pendant la même année ». Deuxième condition : la mise à disposition, pour les communes, de foncier pour construire du logement social neuf. Enfin, si les maires ne respectent pas la loi, notamment l'article 55 de la loi SRU qui exige 20% de logements sociaux par commune, les HLM ne proposeront pas à la vente leurs logements.

#### Les loyers bientôt indexés sur l'indice des prix ?

Nicolas Sarkozy plaide pour une indexation des loyers sur l'indice des prix et non sur l'indice des prix à la construction, voulant ainsi éviter l'effet sur les loyers de la hausse des matières premières. Depuis début 2006, l'indice du coût de la construction (ICC) a été remplacé par l'indice de référence (IRL).

Le président de la République a également chargé François Fillon, le premier ministre, et Christine Boutin, le ministre du logement, de conduire des négociations pour réduire à un mois de loyer le montant de la garantie demandée aux locataires et de mettre en place un système de mutualisation publique qui évite de demander, aux locataires, une caution. « Ces mesures pourront entrer en vigueur dès le début de l'année prochaine », a-t-il ajouté.

#### ■ Logement : source d'inégalité ?

Selon l'Insee, les Français sont de plus en plus inégaux face au logement. En 2006, les 20 % des ménages avec les niveaux de vie les plus faibles consacraient, en moyenne, 24,8 % de leurs dépenses de consommation au logement, contre 10,8 % pour les 20 % des ménages les plus aisés. En 1979, le poids du logement était pratiquement identique pour toutes les catégories sociales.

#### ■ Affaire Bolufer : Delanoë saisit la chambre régionale des comptes

L'affaire Bolufer fait des remous. Le maire de Paris a décidé de saisir la chambre régionale des comptes d'Ile-de-France afin qu'elle aide la RIVP à remettre de l'ordre dans l'occupation des 315 appartements dont la Sem est propriétaire.

## Loi de finances 2008 :

# Les principaux points à retenir

Comme chaque année, la loi de Finances apporte son lot de nouveautés pour les professionnels de l'immobilier. Voici une sélection, non exhaustive, des principales mesures adoptées par le législateur.

### AIDES FISCALES

#### 1. Incitations à l'immobilier écologique :

Crédit d'impôt pour économie d'énergie dont le taux varie selon la performance des équipements, allant de 15 % pour l'acquisition de chaudières à basse température jusqu'à 50 % pour des équipements de production d'énergie renouvelable. Le plafond des dépenses ne peut excéder 8000 euros pour une personne seule et 16000 euros pour un couple.

#### 2. Immobilier et aide à la personne

Crédit d'impôt en faveur des personnes âgées ou handicapées. Les travaux d'installation, ou de remplacement, d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées bénéficient d'un crédit d'impôt au taux de 25 %. Les travaux doivent concerner des équipements sanitaires, de sécurité ou d'accessibilité.

#### Crédit d'impôt pour travaux de protection contre les risques technologiques

Les propriétaires et locataires peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt pour la réalisation de travaux de protection contre les risques technologiques.

#### 3. le crédit d'impôt pour l'achat d'une résidence principale

La loi du 21 août 2007 (TEPA) a créé un crédit d'impôt de 20 % du montant des intérêts payés au titre des cinq premières annuités de remboursements des prêts souscrits auprès d'établissements financiers pour l'acquisition d'une résidence principale.

Les logements visés peuvent être neufs ou anciens, acquis en VEFA, à rénover ou encore objet d'un contrat de construction. Pour le calcul et plafond du crédit, seuls sont visés les intérêts payés par l'emprunteur pendant les 5 premières années du prêt, à l'exclusion des frais d'emprunt, des cotisations d'assurance, et du

remboursement du capital.

Le Conseil constitutionnel ayant invalidé la mesure pour les emprunts déjà souscrits, le Gouvernement a porté de 20 à 40 % le taux du crédit d'impôt pour les intérêts de la 1<sup>ère</sup> année. Le montant du crédit revient pour les années suivantes à 20 %.

### IMPOTS ET TAXES

#### 1. Cession de terrains constructibles

La loi ENL du 13 juillet 2006 permet aux collectivités locales d'imposer une taxe sur la plus-value de cessions des terrains devenus constructibles (codifiée à l'article 1529 du CGI). Elle est de 10 % des 2/3 du prix de cession du terrain, due par le propriétaire cédant, personne physique, société ou groupement soumis à l'IR selon le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers.

#### 2. Logements vacants

Jusqu'à présent, les logements vacants n'étaient taxés que dans certaines communes, précisées par le décret n° 98- 1249 du 29 décembre 1998, appartenant à des agglomérations de plus de 200 000 habitants et où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements au détriment des personnes à revenus modestes ou défavorisées. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, la loi ENL prévoit qu'une taxe d'habitation sur les logements vacants peut être instituée dans les autres communes, à condition qu'elles en décident ainsi par une délibération prise avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année précédent l'année d'application.

### ALLEGEMENTS ET EXONERATIONS

#### 1. Accession à la propriété

Pour les logements construits dans le cadre d'un dispositif d'accession à la propriété avec acquisition différée du terrain La LFR pour 2007 (article 33) étend aux constructions de logements neufs bénéficiant d'un Pass Foncier les avantages fiscaux dont bénéficient les

opérations financées par un prêt social de location-accession ou PSLA, c'est-à-dire un taux réduit de 5,5 % de la TVA.

#### 2. Droits de succession

La nouveauté la plus remarquable de la loi TEPA est certainement la suppression des droits de succession entre époux. Cette exonération bénéficie au conjoint survivant comme au partenaire pacsé. La mesure est applicable depuis le 22 août 2007, date de publication de la loi. À noter que les réversions d'usufruit au profit d'un conjoint survivant sont aussi exonérées.

#### 3. Droit de mutation

La loi TEPA a réduit les droits de mutation à titre gratuit. En premier lieu, l'abattement en ligne directe dont bénéficient les ascendants et enfants a été triplé, et porté à 150000 euros. Concernant les frères et sœurs, les conditions qui ouvraient droit à l'abattement de 57000 € permettent désormais de bénéficier d'une exonération totale.

#### 4. ISF

L'abattement de 20 % dont bénéficiait la résidence sur la valeur vénale est porté à 30 % par la loi TEPA (article 14) à compter de l'imposition de 2008. À noter que la mesure ne concerne pas la résidence principale du défunt, lorsque le conjoint et les enfants mineurs y résident, dont l'abattement reste de 20 %.

#### 5. Plus-values immobilières

Le dispositif de l'article 238 bis JA CGI qui prévoit l'imposition au taux réduit de 16,5 % des plus-values sur les immeubles et les titres de sociétés à prépondérance immobilière pour les entreprises qui procèdent à une réévaluation de ses actifs entre le 1<sup>er</sup> janvier 2004 et le 31 décembre 2007, à la condition qu'elles s'engagent à conserver la pleine propriété de ces éléments pendant cinq ans, est prorogé pour les réévaluations réalisées jusqu'au 31 décembre 2009.

# NOUS ACHETONS

IMMEUBLES PARIS ET MÉTROPOLES



M T I

MÉT IERS • TRADITIONS • IMMOBILIER  
GROUPE CHRISTIAN MAHOUT

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 : .....m<sup>2</sup>

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 : .....

E-mail .....

