

Conseil scientifique

Laurent AYNÈS, professeur à l'université Panthéon-Sorbonne (Paris 1) ; **Jacques COMBRET**, notaire à Rodez, président honoraire du congrès des notaires de France ; **Michel GRIMALDI**, professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris 2) ; **Claude JAQUET**, notaire à Paris, président honoraire de la chambre interdépartementale des notaires de Paris, président honoraire du congrès des notaires européens, président de la caisse de retraite des notaires ; **Hervé LÉCUYER**, professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris 2) ; **Cyril NOURISSAT**, professeur à l'université Jean-Moulin (Lyon 3), ancien recteur de l'académie de Dijon ; **Hugues PÉRINET-MARQUET**, professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris 2) ; **Christian PISANI**, notaire honoraire, président honoraire de la chambre interdépartementale des notaires de Paris ; **Mariel REVILLARD** ; **Gilles ROUZET**, notaire honoraire, ancien professeur associé de l'université de Bordeaux, conseiller honoraire à la Cour de cassation ; **Jean-François SAGAUT**, notaire à Paris, président du 111^e congrès des notaires de France ; **Jean TARRADE**, notaire à Paris, président honoraire du Conseil supérieur du notariat, président honoraire de la chambre interdépartementale des notaires de Paris, président honoraire du CRIDON de Paris ; **Bernard VAREILLE**, professeur à l'université de Limoges.



Frédéric ROUSSEL

Un regain de confiance ?

Les lois de finances pour 2015 et rectificative pour 2014 confirment pour l'essentiel les mesures concernant le logement reprises dès septembre au BOFIP, mais qui n'ont pas eu d'effet, en raison de la méfiance des acteurs économiques qui attendaient sans doute (prudence, ou méfiance ?) que la loi en décide. Et un décret du même jour prolonge le délai de validité des permis de construire, d'aménager et de démolir et des décisions de non-opposition à déclaration préalable. Des projets « en souffrance » pourraient ainsi enfin émerger... pour autant que les acteurs de l'immobilier ne sortent pas exsangues de la crise actuelle.

Le notariat devrait, sans attendre, se saisir de certaines de ces dispositions en faveur du logement, permettant aux collectivités de retrouver un semblant d'équilibre budgétaire, mis à mal par le ralentissement des ventes immobilières – et donc la dégringolade des droits de mutation –, et la diminution, actée par la loi de finances, des dotations de l'État. C'est l'état d'urgence.

On citera donc en vrac l'assouplissement du PTZ pour la location-accession, l'aménagement de la taxation des plus-values sur terrains à bâtir, avec l'abattement de 30 % qui, avec un peu de chance, devrait permettre de remettre du foncier non bâti ou à démolir sur le marché, de manière plus efficace que les dispositifs antérieurs. Carotte, mais aussi bâton pour ceux qui entendraient ne pas mettre sur le marché leurs terrains constructibles (majoration de la valeur locative pour le calcul de la taxe foncière).

Feue la loi *Dufflot* : voici consacrée la loi *Pinel* qui permet désormais d'acquérir (directement ou en SCI) un logement neuf pour le louer à ses parents ou à ses enfants non rattachés fiscalement, l'engagement de location étant en outre désormais « à la carte ».

Un contribuable peut aussi désormais disposer d'un abattement supplémentaire pour donner un terrain afin d'y construire un logement, et d'un autre pour acquérir et donner un logement neuf. Rappel : subsiste un dispositif propre aux logements achetés entre le 1^{er} juin 1993 et le 31 décembre 1994, dont la première transmission à titre gratuit bénéficie d'une exonération partielle.

Enfin, la loi *Macron* – à juste titre tant décriée – contient aussi (mais qui les a lues ?) des dispositions favorisant la mobilité résidentielle et l'émergence d'un vrai secteur du logement intermédiaire. Mais les textes qui rendraient applicable l'accession sociale à la propriété « hors sol » (C. urb., art. L. 329-1) manquent encore à l'appel. Peut-être permettraient-ils de casser la croissance infernale des APL dans le secteur locatif social. Ne jetons pas le bébé avec l'eau du bain...