

Actualités Communautaires

I. Evolution de la proposition de directive sur les contrats de crédit immobilier à usage résidentiel

La proposition de directive portant sur les contrats de crédit immobilier à usage résidentiel est actuellement en cours d'étude devant le Parlement Européen et le Conseil de l'Union Européenne.

Pour rappel, la proposition de directive a été transmise le 31 mars 2011 à la Commission des Affaires économiques du Parlement Européen pour une analyse sur le fond. La proposition a ensuite été soumise, pour avis, aux commissions « Marché intérieur et protection des consommateurs » et « Affaires juridiques »

Ont été nommés rapporteurs :

- Pour la commission des Affaires économique : Antolin SANCHEZ PRESEDO, (S&D¹, Espagne) ;
- Pour la commission Marché intérieur et protection des consommateurs : Kurt LECHNER (PPE², Allemagne), nommé le 11 mai 2011.
- Pour la commission Affaires juridiques : Alexandra THEIN (ALDE³, Allemagne), nommée le 24 mai 2011.

Le rapporteur de la Commission qui procèdera à une analyse sur le fond, Antolin SANCHEZ PRESEDO, présentera un rapport qui devra être adopté par la Commission des Affaires économiques réunie en séance plénière. Initialement prévue autour du 22 septembre 2011, cette séance plénière a été repoussée au 24 octobre 2011. Le vote du rapport sera conclu par un vote sur la proposition de la Commission Européenne amendée par les deux commissions consultées pour avis et le vote d'une résolution législative. Après son adoption en commission parlementaire, le rapport sera mis à l'ordre du jour de la session plénière du Parlement Européen le 16 janvier 2012⁴.

Parallèlement le Comité économique et social européen⁵ a également été consulté pour avis par le Parlement Européen, le 12 avril 2011. La proposition de directive portant sur les contrats de crédit immobilier à usage résidentiel est ainsi actuellement à l'étude, et le rapporteur a été désigné en la personne de Reine Claude MADER, Présidente de l'association de consommateurs Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV)⁶.

¹ Groupe de l'Alliance Progressiste des Socialistes et Démocrates au Parlement Européen

² Le Parti Populaire Européen rassemble les forces politiques pro-européennes du centre droit des différents Etats membres de l'UE. Avec 264 membres, il est le plus grand groupe au Parlement Européen

³ Alliance des démocrates et des libéraux pour l'Europe est le troisième plus grand groupe politique au Parlement Européen après le S&D et le PPE.

⁴ Et non plus le 14 janvier 2011 tel que précédemment évoqué

⁵ Le CESE est un organe consultatif de l'Union Européenne qui contribue au renforcement de la légitimité démocratique et de l'efficacité de l'Union Européenne en permettant aux organisations de la société civile des Etats membres d'exprimer leur avis au niveau européen. Il accomplit 3 missions ; contribuer à ce que les politiques et la législation européenne soient mieux adaptées aux réalités économiques, sociales et civiles, favoriser le développement d'une Union Européenne plus participative et proche des citoyens et promouvoir les valeurs qui constituent le fondement de la construction européenne

⁶ Reine Claude MADER est membre du Comité économique et social depuis le 21 septembre 2006, membre du bureau économie, section Union économique et monétaire, cohésion économique et sociale, marché unique, production et consommation

II. Taxation des activités financières

En France, un groupe de députés SRC⁷ a présenté devant l'Assemblée nationale, le 13 mai 2011, une proposition de résolution européenne relative à l'introduction d'une taxe sur les transactions financières en Europe.

Ce groupe SRC, mené par les députés Jean-Marc AYRAULT (Loire Atlantique), Pierre-Alain MUET (Rhône), Marc GOUA (Maine et Loire), Henri EMMANUELLI (Landes), et Christian ECKERT (Meurthe et Moselle), entend par cette résolution, initier conjointement avec leurs homologues allemands, le groupe SPD du Bundestag, un processus de moralisation du secteur financier. Ils proposent que soit instaurée une taxe à faible taux (0,05%) couvrant toutes les transactions financières au comptant et à terme. Ainsi, ils recommandent au Gouvernement français, de présenter de manière conjointe avec ses partenaires européens, au plus tard lors du premier conseil européen de l'automne 2011, cette proposition législative. Outre une taxe de 0,05% sur toutes les transactions financières, celle-ci devrait comprendre les éléments suivants :

- Une assiette englobant toutes les transactions boursières et non boursières, titres, obligations, produits dérivés et toutes les transactions sur le marché des changes ;
- L'affectation des recettes de la taxe à chacun des budgets nationaux.

Selon ce groupe, cette proposition législative devra être introduite au niveau de l'Union Européenne, ou à défaut dans un premier temps au niveau de la zone euro ou d'un groupe de plusieurs états membres de l'UE. Cette proposition de résolution a été renvoyée à la commission des affaires européennes de l'Assemblée Nationale.

III. La France devant la Cour de justice de l'Union Européenne pour traitement fiscal discriminatoire

Le 19 mai 2011, la Commission Européenne a décidé de traduire la France devant la Cour de Justice de l'Union Européenne dénonçant le traitement discriminatoire qu'appliquerait cet Etat membre à l'égard des fonds de pension et des investissements étrangers.

La Commission Européenne considère que le dispositif français, prévoyant le prélèvement d'une retenue à la source de 15 à 25% selon les cas sur les paiements par les sociétés françaises de dividendes à des personnes, y compris des fonds, établies dans d'autres pays de l'Espace économique européen (EEE)⁸, restreint la liberté de circulation des capitaux et viole les traités européens. En effet, les dividendes distribués par des sociétés françaises à des fonds nationaux sont exemptés de cet impôt. Suite à de récents avertissements de la Commission, sur ce même sujet, la France avait décidé en 2010 de modifier sa législation. Cependant, en l'absence de résultats sur le terrain, l'administration fiscale n'ayant jamais publié de modalités d'exécution détaillées, cette modification législative était restée sans effet.

Actualités du Gouvernement

I. Réforme de la fiscalité du patrimoine

Le 11 mai 2011, François BAROIN, Ministre du Budget, des Comptes publics, de la Fonction Publique et de la Réforme de l'Etat, a présenté la version quasi-définitive de la réforme de la fiscalité du patrimoine.

C'est à l'occasion du Conseil des Ministres que François BAROIN a dévoilé les grands pans de cette réforme :

1. La suppression du bouclier fiscal et la réforme de l'ISF

Comme annoncé à de multiples reprises, le bouclier fiscal, instauré par le Président de la République en 2007, sera supprimé. La situation des bénéficiaires actuels du bouclier fiscal de

⁷ Groupe Socialiste, Radical, Citoyen et divers gauche a été constitué le 26 juin 2007 à l'Assemblée Nationale par des élus du parti socialiste, des radicaux de gauche, du Mouvement républicain et citoyen (MRC) et des députés divers gauche

⁸ UE, Norvège, Islande, Lichtenstein

condition modeste serait prise en compte par la mise en place d'un dispositif de plafonnement de la taxe foncière en fonction des revenus.

Concernant l'ISF, cet impôt sera réformé pour s'adapter aux réalités économiques. Ainsi, à compter de 2012, le barème de l'ISF ne comportera plus que 2 taux moyens :

- 0,25% pour les patrimoines taxables compris entre 1 300 000 euros et 3 000 000 d'euros ;
- 0,50% pour les patrimoines nets taxables supérieurs à 3 000 000 d'euros. Il est important de noter que les redevables disposant d'un patrimoine net taxable supérieur à ce seuil seront imposés sur à hauteur de 0,50% sur la totalité de ce patrimoine et non sur la seule partie dépassant ce seuil.

Afin de lisser d'éventuels effets de seuil, un système de décote sera instauré pour les patrimoines compris entre 1 300 000 et 1 400 000 ainsi que ceux compris entre 3 000 000 et 3 200 000.

En outre, cette réforme propose une redéfinition du régime d'exonération des biens professionnels pour les entrepreneurs qui dirigent plus d'une entreprise ou diluent leur participation à l'occasion d'une augmentation de capital.

2. La Préservation des acquis de la loi TEPA⁹

Contrairement à ce qui avait pu être précédemment annoncé, l'acquis essentiel de la loi TEPA qui permet de transmettre de manière anticipée une partie importante de leur patrimoine, voire la totalité, en franchise d'impôts, devrait être maintenue.

3. Financement de la réforme de l'ISF

La réforme de l'ISF et le manque à gagner découlant de cette réforme seront financés grâce à :

- La mise à contribution des détenteurs de hauts patrimoines et la modification de dispositions antérieures à la loi TEPA, dont :
 - Une augmentation de 5 points des tarifs applicables au deux dernières tranches du barème d'imposition sur les successions et donations consenties en ligne directe et sur les donations entre époux ou entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité (PACS) ;
 - La suppression des réductions des droits de donation en fonction de l'âge du donateur ;
 - Une augmentation de 6 à 10 ans du délai de rappel des donations.
- La taxation des résidences secondaires des non-résidents ;
- La limitation des possibilités d'optimisation et d'évasion fiscale internationale notamment grâce à :
 - La mise en place d'une taxation des trusts ;
 - La création d'une « exit tax » qui grèvera la cession de participations significatives pour les contribuables qui transfèrent leur domicile fiscal hors France.

4. Réflexions sur l'assujettissement des œuvres d'art à l'ISF

Le 11 mai 2011, à l'occasion de l'examen du projet de loi de finances rectificative pour 2011, qui contient les mesures de la réforme de la fiscalité du patrimoine, par la commission des finances de l'Assemblée Nationale, le Député Marc LE FUR (UMP, Côtes d'Armor), a introduit un amendement visant à assujettir les œuvres d'art à l'ISF considérées jusqu'à présent hors assiette de l'ISF. Cet amendement, adopté par la commission des finances, a créé la polémique au sein de la majorité gouvernementale au point que le Premier Ministre, François FILLON, lui a demandé le 7 juin 2011, au nom de la défense du marché de l'art français, de retirer son amendement. Cet amendement a finalement été rejeté dans la nuit du 7 juin à l'occasion du vote du projet de loi devant l'Assemblée Nationale.

⁹ Du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat

La réforme de la fiscalité du patrimoine a été intégrée au projet de loi de finances rectificative pour 2011 déposé le 11 mai 2011 devant l'Assemblée Nationale. Les discussions du projet de loi ont débuté le 6 juin 2011 devant la même chambre.

I. Présentation par Benoist APPARU des mesures débattues dans le cadre du séminaire pour un urbanisme de projets

Le 27 mai 2011, Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat au logement, a présenté les mesures débattues dans le cadre du séminaire de clôture du chantier pour un urbanisme de projets.

Pour rappel, le chantier « Urbanisme de projet » a été lancé le 23 juin 2010 par Benoist APPARU, afin de simplifier le code de l'urbanisme, jugé illisible et complexe, en donnant la primauté au projet défini et élaboré par les acteurs sur l'approche purement normative.

Le séminaire du 27 mai avait pour objet de recueillir les résultats de la consultation lancée le 27 avril 2011 lors de la tenue du dernier comité de pilotage de l'urbanisme de projets. Cette consultation s'est adressée à l'ensemble des acteurs locaux et s'est matérialisée sous forme de questionnaire portant sur une série de décisions concrètes en matière d'urbanisme.

A cette occasion, Benoist APPARU a déclaré que l'ensemble des mesures proposées devraient contribuer aux finalités suivantes :

- Un urbanisme de qualité et/ou innovant ;
- Un urbanisme qui se concentre sur l'essentiel et pas sur la procédure ;
- Un urbanisme qui sécurise ;
- Une pédagogie d'ensemble.

Les principales mesures prévoient entre autres de :

- Clarifier et simplifier les procédures d'élaboration, d'approbation, d'évaluation, de modifications et de révisions des documents d'urbanisme notamment en améliorant la transparence des données foncières et en sécurisant l'existence du droit de préemption pour les collectivités ainsi que les droits des propriétaires ;
- Redéfinir les compétences des établissements publics d'aménagement (EPA) et des établissements publics fonciers (EPF) en adaptant et en ciblant leur champ d'intervention et en accordant la possibilité de créer des filiales et de prendre des participations ;
- Unifier et simplifier le régime des permis de construire et de certaines autorisations d'urbanisme en réduisant les délais d'instruction de permis de construire sur certains projets et en modifiant les seuils de déclarations préalables et de permis de construire pour des projets d'extension définis. Il sera ainsi désormais possible d'ajouter 40m² supplémentaire à sa maison sans permis de construire ;
- Réécrire le livre I du code de l'urbanisme sur les règles d'aménagement des sols afin de le rendre plus clair et plus lisible en simplifiant la définition des surfaces de plancher. Il est ainsi proposé de définir une nouvelle surface se substituant à la SHOB¹⁰ et à la SHON¹¹, et de réformer le lotissement en créant notamment une certification « éco-lotissements » ;
- Simplifier les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU) en les rendant plus lisibles ;
- Lutter contre les recours abusifs et accélérer le traitement de ces recours en assurant, entre autres, un meilleur accès aux pièces du dossier d'une demande d'autorisation d'urbanisme pendant l'instruction et en incitant au recours à la conciliation plutôt qu'à une procédure contentieuse ;
- Relancer les procédures d'aménagement qu'elles soient d'initiative publique ou privée ;

¹⁰ Surface hors œuvre brute

¹¹ Surface hors œuvre nette

- Mettre en adéquation la fiscalité de l'urbanisme et la fiscalité foncière avec les politiques urbaines, en opérant une distinction entre les terrains agricoles et naturels à préserver et les terrains constructibles affectés à la construction et à l'aménagement.

Ces décisions seront mises en œuvre au travers de 5 projets d'ordonnances de simplification en matière d'urbanisme prévues par l'article 25 de la loi Grenelle 2. Ainsi, cette réforme de l'urbanisme ne sera pas mise en œuvre de manière globale mais au coup par coup, afin de permettre au Gouvernement d'effectuer quelques ajustements.

II. Projet de loi pour renforcer les droits, la protection et l'information du consommateur

Le 1^{er} juin 2011, Frédéric LEFEBVRE, Secrétaire d'Etat chargé du Commerce, de l'Artisanat, des Petites et Moyennes Entreprises, du Tourisme, des Services, des Professions libérales et de la Consommation, a présenté, en Conseil des Ministres, un projet de loi renforçant les droits et l'information du consommateur.

Ce projet de loi traduit une démarche du Gouvernement qui se « place résolument du côté des consommateurs ». En effet, il a pour objet d'apporter des réponses concrètes aux attentes de vie quotidienne des français sur les principaux secteurs de la vie courante des ménages qui constituent autant de postes de dépenses. Les mesures de ce projet de loi se sont inspirées des 92 000 réclamations reçues par la DGCCRF¹² en 2010.

Parmi les différentes mesures touchant aux télécommunications, à l'énergie, à la santé et la dépendance figurent des règles visant à :

1. Renforcer la protection des consommateurs dans l'immobilier

Le projet de loi propose de :

- Rendre possible la diminution des loyers au profit des locataires si l'information sur la surface louée est fautive ou manquante, en étendant l'obligation d'information sur les surfaces louées aux locations meublées et en sanctionnant l'absence d'indication ou l'indication erronées de la surface habitable du logement dans un contrat de location ;
- Plafonner les dépôts de garantie à un mois pour tout le parc locatif social y compris le parc non conventionné ;
- Sanctionner la non restitution dans les délais légaux des dépôts de garantie des locataires ;
- Mettre fin à la reconduction tacite des contrats de mandat et obliger les agences à mentionner leur appartenance grâce à la création d'une interdiction de reconduction tacite de tous les contrats de gestion immobilière (activité de syndics, gestion locative, etc.) et d'une obligation pour les agences immobilières de mentionner dans le contrat de mandat leur appartenance à un réseau de mise en commun des annonces.

2. Renforcer et moderniser les moyens d'action de la DGCCRF

Le projet de loi propose en outre de renforcer les pouvoirs de contrôle de la DGCCRF dans les secteurs de l'immobilier en étendant la compétence des agents de la DGCCRF au contrôle des conditions d'exercice de l'activité des diagnostiqueurs immobiliers et des syndics de copropriété.

De plus, il habilite les agents de la DGCCRF à relever, lors de leurs contrôles relatifs à la protection économique des consommateurs, les manquements aux dispositions encadrant le traitement de données à caractère personnel et à les signaler à la CNIL.

La DGCCRF pourra également demander au juge de déclarer qu'une clause abusive est réputée non écrite dans tous les contrats, conclus par les professionnels, identiques à celui dans lequel la clause a été révélée.

Enfin elle se voit, entre autres, accorder le pouvoir de prononcer elle-même des amendes pour les infractions à certaines obligations d'informations précontractuelles et sanctionner la diffusion de publicité interdite.

¹² Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes

Le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs, sera examiné par la commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale début juillet. Il devrait être adopté par le Parlement d'ici la fin de l'année.

Actualités du secteur

I. Evolution de la réglementation des CGP

Le 20 mai 2011, à l'occasion d'une interview accordée au Journal les « Echos », le Député Louis GISCARD D'ESTAING (UMP, PUY de Dôme) a dévoilé certaines orientations de la future réglementation des Conseils en Gestion de Patrimoine (CGP).

A cette occasion, le Député a annoncé que l'objectif du Gouvernement n'était pas d'élaborer une réglementation spécifique. Il prévoit simplement de créer un titre CGP avec des conditions d'accès déterminées.

Le CGP, pour être considéré comme tel, devra être CIF et courtier d'assurances, avoir la compétence juridique appropriée (CJA) et disposer d'un diplôme de 3^{ème} cycle ou de compétences reconnues. Ce registre de compétences pourra être complété par la détention d'une carte d'agent immobilier.

Le Député souhaite en outre que les mêmes exigences, en termes de niveau de compétence, soient requises pour les indépendants comme pour les experts de réseaux.

Sur la rémunération du conseil chez les indépendants, fondée sur des rétrocessions, elle sera conservée sous certaines conditions de transparence. Dans le cadre des réseaux bancaires qui proposent des produits maison, Louis GISCARD D'ESTAING souhaite que soit contrôlée la pertinence du diagnostic et la prise en compte du profil du client.

Enfin, en matière d'organisation professionnelle, Louis GISCARD D'ESTAING considère le Conseil national de la comptabilité (CNC)¹³ comme un modèle intéressant mais conçoit que si une nouvelle instance ne se justifie pas, il n'incitera pas de dépenses supplémentaires pour l'Etat.

Brèves d'actualité

II. Signature du 100 000^{ème} PTZ

Le 9 mai 2011, le 100 000^{ème} PTZ a été signé 4 mois après son entrée en vigueur.

Pour rappel, le décret n°2010-1728 du 31 décembre 2010 a instauré la création du Prêt à Taux Zéro + (PTZ+). Le PTZ+ doit permettre, dans les régions en pénurie de logements, de proposer aux primo-accédants des montants de prêts supérieurs aux montants actuels. Le coût budgétaire du PTZ+ pour l'Etat pour 2011 est estimé à 1,95 milliard d'euros soit un coût brut de 2,6 milliards d'euros annuel. Le montant du prêt et des plafonds diffèrent selon la localisation du logement, sa performance énergétique, le statut et la composition de la famille¹⁴.

* * *

¹³

¹⁴ CF note de monitoring Décembre 2010