

Actualités du Gouvernement

I. Présentation de la feuille de route du Secrétariat d'Etat au logement

Le 19 novembre 2010, Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat au Logement¹, a présenté, devant un parterre de journaliste, sa feuille de route qui s'articule autour de trois points : la mise en place du Prêt à Taux Zéro+ (PTZ+), la réforme de l'urbanisme et la transparence des prix de l'immobilier.

1. Le PTZ+

Alors que les professionnels de l'immobilier commençaient à contester le dispositif du PTZ+, suite aux simulations réalisées révélant que les coûts des remboursements mensuels ne permettraient pas aux familles aux revenus moyens ou modestes de devenir propriétaires, le Gouvernement avait déclaré songer à corriger le dispositif par l'intermédiaire du Projet de Loi de Finances (PLF) pour 2011. Cependant, à l'occasion de la discussion du texte le 17 novembre dernier devant l'Assemblée Nationale, François BAROIN, Ministre du Budget, des Comptes publics, de la Fonction publique et de la Réforme de l'Etat, a fait annuler, via la procédure de la seconde délibération², un amendement déposé par le Député Marc LE FUR (UMP, Côtes d'Armor) visant à modifier les règles d'application du PTZ+. Celui-ci avait été adopté contre l'avis du Gouvernement par les parlementaires. Cet amendement proposait de fixer une quotité unique pour les zones B1, B2, et C, rendant cette quotité supérieure à celle qui était prévue pour la zone C. La raison de cet amendement résidait dans le fait que le dispositif du PTZ+, tel que présenté, ne prenait pas en compte les spécificités du monde rural qui « *concentre aujourd'hui une partie grandissante des salariés des classes moyennes, modestes et ouvrières qui n'ont plus la possibilité de devenir propriétaires dans les villes eu égard au niveau du marché de l'immobilier et qui supportent de surcroît des frais importants de transports liés à la vie en milieu rural* ».

Pour rappel, le Gouvernement, dans le cadre du PTZ+, a souhaité soutenir la construction dans les zones tendues, autorisant ainsi un montant de prêt plus important dans la zone A³ que dans les autres zones B1 (les villes de plus de 250 000 habitants), B2 (autres agglomérations de plus de 50 000 habitants) et C (reste du territoire) qui dispose du montant de prêt le plus faible. Il doit être noté que le dispositif du PTZ+ a toutefois subi quelques modifications à l'occasion de son examen, mi novembre, à l'Assemblée Nationale par rapport à sa version initiale :

- Un rehaussement des plafonds dans les zones tendues ;
- Des montants accrus pour l'achat d'un bien immobilier neuf ;
- Un allongement de la durée du remboursement.

A l'occasion de la présentation de la feuille de route, Benoist APPARU a déclaré, concernant le PTZ+, qu'il était essentiel que ce dispositif n'entraîne pas des hausses de prix et que si tel était le cas, le Gouvernement en tirerait les conséquences.

Le dispositif du PTZ+, qui entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2011, est actuellement en cours d'examen devant le Sénat dans le cadre du Projet de Loi de Finances pour 2011 avant d'être soumis à une commission mixte paritaire.

¹ Son ancien Ministre de tutelle, Jean Louis BORLOO, Ministre d'Etat à l'écologie, l'énergie au développement durable et à la mer en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat a été remplacé par Nathalie KOCIUSKO MORIZET, Ministre de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

² Dans le cadre de l'examen d'un texte de loi devant l'Assemblée Nationale et notamment dans le cadre du vote, après l'examen du dernier amendement présenté sur un article, l'Assemblée vote sur cet article et la discussion se poursuit article par article dans les mêmes conditions, jusqu'au dernier d'entre eux. Toutefois, à l'issue de l'examen des articles, il peut être procédé à une seconde délibération de tout ou partie du texte, celle-ci étant de droit à la demande du Gouvernement ou de la commission

³ la zone A comprend notamment l'agglomération parisienne et la Côte d'Azur

2. La réforme de l'urbanisme

Le Secrétaire d'Etat au logement a ensuite annoncé la refonte de la réglementation de l'urbanisme comme sa seconde priorité. Benoist APPARU avait présenté le 10 juin dernier l'« Urbanisme de projet », un dispositif visant à donner la primauté au projet défini, élaboré par les acteurs, à une approche purement normative. Afin de mener à bien cet urbanisme de projet, un comité de pilotage a été constitué essentiellement pour mettre en œuvre les réformes d'adaptation au code de l'urbanisme suite aux changements apportés par les lois Grenelle⁴. Ce comité de pilotage est scindé en 4 groupes de travail chargés de faire aboutir les délibérations sur les thèmes suivants :

- Elaboration de documents d'urbanisme de nouvelle génération et modernisation de l'application du droit des sols ;
- Mise en œuvre opérationnelle des projets dont la réforme de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)⁵ ;
- Fiscalité de l'urbanisme et outils de financement de l'aménagement ;
- Redéfinition d'une stratégie foncière dont la réforme du Droit de Prémption Urbain⁶.

Cette réforme de l'urbanisme prévoit notamment d'accorder davantage d'importance aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ainsi, à compter de 2013, les élus auront la possibilité de taxer les constructeurs qui ne respecteraient pas le plan local d'urbanisme. Cette réforme prévoit également d'instaurer la Taxe d'Aménagement (TA) une taxe unique venant remplacer les multiples prélèvements en vigueur, tels que notamment la taxe locale d'équipement, la taxe départementale des espaces naturels sensibles.

3. La transparence des prix de l'immobilier

Benoist APPARU s'est également prononcé en faveur de la création d'un baromètre officiel des prix de l'immobilier en raison de l'absence d'outils statistiques permettant de connaître de manière fiable les prix des biens immobiliers. Ainsi, en mars 2010, Christine LAGARDE, Ministre de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi, Jean Louis BORLOO, Ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer en charge des Technologies vertes et des Négociations pour le climat, et Benoist APPARU avaient confié au Conseil national de l'information statistique (CNIS) la mission d'offrir aux professionnels, comme aux particuliers, une meilleure visibilité du marché. Dans le cadre d'un rapport le CNIS avait notamment proposé :

- La création d'un portail internet de référence pour permettre aux particuliers de consulter les 50 dernières transactions réalisées dans une rue rien qu'en tapant le nom de celle-ci ;
- L'établissement d'un baromètre de la fiabilité chargé d'évaluer les publications et données émanant des professionnels immobiliers.

A l'occasion de la présentation de la feuille de route, Benoist APPARU ne s'est pas étendu davantage sur ce sujet.

II. Présentation d'un nouveau PEL

Le 17 novembre 2010, Christine LAGARDE, Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, a présenté, en Conseil des Ministres, un projet de nouveau Plan Epargne Logement (PEL).

Pour information, le nouveau Plan Epargne Logement doit entrer en vigueur au 1^{er} mars 2011, tous les changements apportés ne concerneront donc que les PEL ouverts à compter de cette date.

Les changements apportés au PEL concernent notamment :

- **Une annualisation des cotisations sociales**, actuellement prélevées au dixième anniversaire du PEL puis annualisées par la suite. Les cotisations sociales seront, à

⁴ Loi 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle 1 et Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010

⁵ La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) s'obtient par la multiplication du COS avec la surface du terrain

⁶ Au sein d'un périmètre donné, ce droit donne la possibilité à la personne publique de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un immeuble

compter du 1er mars 2010, prélevées chaque année lors de l'inscription en compte des intérêts. Cependant en ce qui concerne l'exonération des intérêts du PEL de l'impôt sur le revenu aucun changement n'est à prévoir, ils resteront exonérés durant les 12 premières années ;

- **Une révision annuelle du taux d'intérêts**, le taux d'intérêt du PEL sera révisé chaque année sans pouvoir descendre en dessous de 2,50%. La méthode de calcul utilisée prendra en compte les taux d'intérêts à long terme ;
- **Une durée de vie limitée à 15 ans**, la durée de détention des nouveaux PEL sera limitée à 15 ans. Au-delà, le PEL sera automatiquement transformé en compte sur livret fiscalisé, le souscripteur perdant ainsi les droits à prêts ;
- **Un verdissement de la prime d'Etat**, la prime d'Etat se chiffrera à 1 525 euros pour les projets de construction et d'acquisition de logements BBC et sera revue à la baisse, soit 1 000 euros pour les autres projets ;
- **La fixation d'un montant minimum ouvrant droit à la prime d'état**, le Gouvernement souhaite fixer à 5 000 euros le montant minimum du prêt immobilier permettant le versement de la prime d'Etat afin de mettre un terme à l'ancien dispositif, sans plancher, qui permettait de percevoir la prime avec un PEL d'un très faible montant.

La réglementation du Plan Epargne Logement sera intégrée dans le Projet de Loi de Finances Rectificative (PLFR) pour 2010 qui sera discuté devant l'Assemblée Nationale les 7, 8 et 9 décembre prochains.

III. Réforme de la fiscalité

Le 2 décembre 2010, François BAROIN, Ministre du Budget, des Comptes Publics, de la Fonction Publique et de la Réforme de l'Etat, a annoncé que serait mis en place, à compter du 6 décembre 2010, un groupe de travail sur la réforme de la fiscalité du patrimoine. Ce groupe sera en partie composé de parlementaires.

Pour rappel la réforme de la fiscalité du patrimoine avait été annoncée le 12 octobre dernier par Nicolas SARKOZY à l'occasion d'une réunion consacrée au budget.⁷

François BAROIN a ainsi confirmé l'intention du Gouvernement de réformer la fiscalité du patrimoine dans un objectif de convergence fiscale avec l'Allemagne.

Pour se faire, le groupe de travail sera chargé d'étudier :

- Une fiscalité du patrimoine qui impose moins les stocks que les revenus du capital ;
- Les flux de l'évolution du patrimoine ;
- Une levée du bouclier fiscal.

Dans ce contexte, le Ministre du Budget a annoncé que le Gouvernement souhaitait déposer un projet de loi en ce sens pour le mois de mai 2011 afin qu'il puisse être discuté devant l'Assemblée Nationale au mois de juin suivant.

IV. Loi portant réforme du crédit à la consommation

Le 2 décembre 2010, Christine LAGARDE, Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, s'est félicitée de la publication de deux décrets et d'un arrêté d'application de la loi portant réforme du crédit à la consommation du 1er juillet 2010.

Le premier décret⁸ donne obligation aux vendeurs en magasin de proposer aux consommateurs le choix entre un crédit amortissable et un crédit renouvelable, pour les crédits d'un montant supérieur à 1 000 euros. Cette mesure sera également applicable aux crédits octroyés au moyen d'une technique de communication à distance ;

Le second décret vient renforcer les sécurités à l'entrée dans le crédit. Il oblige prêteur et emprunteur à remplir une fiche de dialogue préalable, comprenant des informations relatives à l'endettement et aux revenus du consommateur, afin de permettre au prêteur d'apprécier la

⁷ Cf. note de monitoring octobre 2010

⁸ Décret n°2010-1462 du 30 novembre 2010

solvabilité de l'emprunteur. Si le montant du crédit est supérieur à 3 000 euros, un second décret⁹ vient publier la liste des justificatifs que les prêteurs auront obligation d'exiger.

Enfin, un arrêté du 30 novembre 2010 vient plafonner à 80 euros le montant des cadeaux pouvant être offerts lors de la souscription d'un crédit à la consommation.

Ces mesures entreront en vigueur au 1^{er} mai 2011.

Parallèlement, il doit être noté que de nombreuses voix, notamment celles de courtiers en crédits immobiliers, commencent à s'élever contre le non respect par les établissements de crédit de la disposition concernant le libre choix de l'assurance emprunteur, entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2010. Afin de parer à cette dérive, la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) a annoncé qu'elle s'engagerait à effectuer des contrôles suivis éventuellement de sanctions mais pas avant l'année prochaine.

A l'occasion du rendez-vous de l'APIC du 27 septembre 2010 avec Franck SAUDO, Conseiller technique au cabinet de Christine LAGARDE, en charge des banques, assurances et marchés, avait demandé à l'APIC de lui faire parvenir, en temps voulu, la position de l'association sur l'application par les banques de la disposition portant sur le libre choix de l'assurance emprunteur. Dès lors, il apparaît pertinent de transmettre ce document dans les meilleurs délais.

Actualités du secteur

I. Affichage de la performance énergétique pour les annonces immobilières

Le 27 octobre, Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat au logement, a présenté les mesures relatives à l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières.

Pour rappel, la généralisation de l'affichage énergétique dans les annonces immobilières est prévue par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

Cette disposition tend à améliorer l'information des acquéreurs en faisant de la performance énergétique un élément constitutif du choix d'un bien immobilier. L'affichage de la performance énergétique sur les annonces immobilières permettra entre autres :

- De pousser le propriétaire de l'immeuble à faire effectuer un diagnostic énergétique par un professionnel ;
- D'encourager un potentiel locataire à requérir le diagnostic de la performance énergétique du bien qu'il souhaite louer ;
- D'inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux d'économie d'énergie ;
- De valoriser le bien économiquement.

Cette mesure, qui fera l'objet d'un décret publié dans les semaines à venir, entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2011 et s'appliquera pour les locations comme pour les transactions.

Brèves d'actualité

I. Loi Scellier

Le 17 novembre 2010, les députés ont adopté, dans le cadre du Projet de Loi de Finances pour 2011, un amendement permettant de signer une acquisition en loi Scellier 2010, devant notaire, jusqu'au 31 décembre 2011.

Cet amendement n°459, déposé par les députés François SCCELLIER (UMP, Val d'Oise) et Charles DE COURSON (Nouveau Centre, Marne), vise à permettre le passage des actes authentiques jusqu'au 31 mars 2011. Cet amendement dispose « à titre transitoire, l'engagement de réaliser un investissement immobilier pourra prendre la forme d'une réservation, à condition

⁹ Décret n°2010-1461 du 30 novembre 2010

qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2010 et que l'acte authentique soit passé avant le 31 mars 2011 ».

Cet amendement trouve son origine dans une crainte des parlementaires que la fixation d'une date buttoir au 31 décembre 2010, pour continuer de bénéficier à taux plein de l'avantage fiscal avant la réduction de 10%, ne crée un afflux difficilement gérable chez les notaires et dans les banques.

Cette disposition est encore actuellement en discussion devant le Sénat dans le cadre du Projet de Loi de Finances pour 2011.

II. Lancement de la chaine IWTV dédiée au secteur de l'immobilier.....

Le mardi 30 novembre, la société Graphic Evolution¹⁰ a lancé IWTV, la première web TV entièrement dédiée à l'immobilier.

L'objectif de IWTV est de rendre accessibles, compréhensibles et ludiques tous les thèmes liés à l'immobilier. Ainsi, IWTV propose un panel de programme :

- L'actualité immobilière sous forme de Journal Télévisé ;
- La météo des taux, qui fait état des taux de prêts immobiliers pratiqués ;
- Reportimmo, qui donne la possibilité de visiter et de s'informer sur le coût de l'immobilier dans certains quartiers sélectionnés dans différentes villes ;
- L'Immo de A à Z, un magazine qui passe en revue des sujets particuliers tels que le dispositif Scellier, la loi portant réforme du crédit à la consommation, etc.

Il doit être noté que la société Graphic Evolution a déjà négocié de nombreux partenariats publicitaires avec les acteurs du monde de l'immobilier tels que des groupes bancaires ou encore des courtiers en ligne.

* * *

¹⁰ Graphic Evolution est une société créée en 2005 grâce à un partenariat entre François FARGIER, Directeur Général de la société, qui disposait d'une forte expérience dans l'immobilier d'entreprise et l'évènementiel, et Simon DELICATA, Directeur technique de production et webmaster. Graphic Evolution édite et crée des sites internet pour son propre compte, ses filiales, ses sociétés et propose des partenariats sur ses sites aux entreprises spécialisées dans l'immobilier, aux courtiers, aux professionnels en recherche d'informations.