

692

3 questions à : Christopher Chirouze



« Le notaire, interlocuteur de la collectivité territoriale, des bailleurs sociaux et des promoteurs privés, ne peut rester à l'écart »



PHOTOS © BRUNO LEVY

Christopher Chirouze, notaire à Paris, président de la quatrième commission dédiée à « la production et la gestion du logement social », insiste sur le rôle de conseil du notaire, la connaissance qu'il doit avoir des outils disponibles et des règles juridiques et fiscales qui s'imposent aux opérateurs.

3 La fiscalité immobilière et les taxes d'urbanisme sont complexes. Par la maîtrise de ces matières, comment le notaire influe-t-il sur les contrats ?

Le dispositif influe sur la production de logements sociaux par un allègement de la charge fiscale... D'autres dispositions ont pour but de mettre sur le marché des immeubles destinés aux personnes de condition modeste.

La complexité tient au fait que les régimes d'exonération et d'abattement sont liés au type de financement des logements. Plus il sera social (prêt locatif aidé d'intégration) et plus l'exonération sera importante et de plein droit. À l'inverse, les financements de type Prêts Locatifs Sociaux - destinés aux personnes aux revenus les plus élevés dans l'échelle du logement social - ne bénéficieront que facultativement d'exonérations, voire d'abattements (cas, par exemple, en matière de taxe d'aménagement, versement pour sous-densité, taxe spéciale d'équipement ou encore fiscalité propre à l'archéologie préventive). Connaître cette fiscalité permet d'adapter les conditions suspensives des promesses de vente aux spécificités des logements.

Le notaire est aussi le conseil des particuliers, décodant les règles fiscales durcies par la loi *Duflot* afin de lutter contre la rétention de biens vacants. Démontrer que l'intérêt d'un client est de vendre, plutôt que de payer la taxe sur les friches commerciales, la taxe annuelle sur les logements vacants ou la taxe d'habitation sur les logements vides, lui revient.

La règle fiscale demeure une incitation. Augmenter la production de logements sociaux passera notamment par la modification du régime des plus-values immobilières et des taxes sur les terrains devenus constructibles lorsque la vente est réalisée au profit d'opérateurs sociaux...

PROPOS RECUEILLIS PAR CATHERINE LARÉE

1 Quels sont les outils de planification et d'urbanisme incontournables pour produire des logements sociaux ?

Le notaire est familier des plans locaux d'urbanisme - PLU - des communes dans lesquelles il intervient. Il établit les contrats, notamment pour construire ou rénover, en en tenant compte.

Or, les dispositions du PLU trouvent leur source dans un document moins connu des praticiens : le programme local de l'habitat-PLH. Ce document d'étude est devenu un outil de programmation. Il fixe des orientations et un programme d'actions pour parvenir aux objectifs en matière d'habitat, et de logements sociaux. Les PLU intercommunaux doivent intégrer le PLH. En pratique, les élus locaux devront donc accepter de déléguer une partie de leurs prérogatives à l'intercommunalité...

Le notaire qui connaît le contenu du PLH peut attirer l'attention de ses clients sur les risques de préemption du foncier, compte-tenu des objectifs de logements sociaux. Il suggérera aux bailleurs sociaux ou promoteurs de se rapprocher du service d'urbanisme, afin de mettre en place une majoration de volume constructible (C. urb., art. L. 127-1). Lorsque les logements sont réalisés au profit de personnes aux revenus modestes, il rappellera aux élus locaux que l'obligation de réalisation de places de stationnement peut être supprimée.

2 En quoi le notaire peut-il être acteur dans les objectifs fixés en matière de logements sociaux ?

La réalisation de logements sociaux dépend d'une volonté politique. Cette volonté est sous-tendue par l'exigence de mixité sociale, communément admise. La loi *Duflot* a décidé de placer la barre plus haut en portant, dans la plupart des communes, le quota de logements sociaux par rapport aux résidences principales de 20 à 25 %.

Le notaire, interlocuteur de la collectivité territoriale, des bailleurs sociaux et des promoteurs privés, ne peut rester à l'écart. Il appréhende les impératifs des uns et des autres pour les concilier.

Par exemple, il pourra conseiller à la commune d'instaurer dans des zones déficitaires, des emplacements réservés aux logements sociaux (C. urb., art. L. 123-2, b). Là où l'impératif est d'inclure de la mixité sociale, il conseillera la servitude imposant un quota de logements sociaux (C. urb., art. L. 123-1-5 16°).

Il va accompagner les opérateurs et les communes dans des opérations plus complexes, en évitant les pièges de la commande publique et des concessions d'aménagement.

Les opérateurs sociaux seront sécurisés par sa connaissance des règles propres aux financements, subventions et aides dont ils peuvent bénéficier lors de leurs acquisitions.. Enfin, qui mieux que le notaire peut conseiller ces intervenants lorsqu'il s'agit de rédiger un contrat aboutissant à la création d'une « ZAC privée » au travers d'un projet urbain partenarial ?