



Mieux vivre l'immobilier

Commission Promoteur-Rénovateur

Procès-verbal de la réunion du 14 décembre 2017

Participants :

Éric BRICO - Charles DALMAS - Dominique DAUTREMONT Christian GRANDJEAN - Raynald HAUTOT Jean LABANT - Philippe LEMAIRE – Florian PERALDI - Luc RICLET - Philippe ROUX - Anthony TIRIAKAN - Pierre-Alexandre TRODE / Anne MOUAWAD

Absents : François BOURGOIN - Bruno BOVE - Pierre BOUTINET.

Ordre du jour

- Départ de Charles DALMAS de la Commission PR.....1
- Après 10 ans d'appartenance au syndicat, Charles DALMAS annonce son départ de l'UNIS et de ce fait son départ de la Commission. Eric BRICO et l'ensemble des membres de la Commission le remercient pour son investissement et espèrent avoir régulièrement de ses nouvelles.....1
- Retour sur le congrès et développement de thèmes/modules en vue des réunions en région.....1
- Tour de table : tendances du marché de l'immobilier2
- Compte rendu de la réunion du 7 septembre avec le cabinet ministériel du logement3
- Information des membres de la Commission concernant les courriers adressés aux élus et Ministère.....3
- Actualité jurisprudentielle et législative.....4
- Questions diverses.....11
- Calendrier 2018 des réunions de la Commission11

• **Départ de Charles DALMAS de la Commission PR**

Après 10 ans d'appartenance au syndicat, Charles DALMAS annonce son départ de l'UNIS et de ce fait son départ de la Commission. Eric BRICO et l'ensemble des membres de la Commission le remercient pour son investissement et espèrent avoir régulièrement de ses nouvelles.

• **Retour sur le congrès et développement de thèmes/modules en vue des réunions en région**

- Les membres ayant participé au congrès de Toulouse soulignent la grande réussite de cet évènement. L'atelier Promoteur-Rénovateur animé par Benjamin BON d'ASCAUDIT sur le thème de l'accessibilité dans le cadre de la rénovation a également été un véritable succès : thème d'actualité traité

sous l'angle technique, il a apporté de nombreuses réponses aux problématiques rencontrées par les promoteurs-rénovateurs.

Soucieux de proposer un thème aussi percutant que celui de 2017, les membres de la Commission sont d'accord pour que la prochaine réunion ait pour objet le choix du sujet de l'atelier pour 2018. Sont déjà évoqués :

- La TVA sur les travaux, quel taux appliqué ?
- La fiscalité des SCI
- Les congés
- Les relations avec les services d'urbanisme et les ABF

Des échanges ont lieu concernant la possibilité de mettre en place un atelier « grand format » regroupant des thèmes intéressants tous les métiers de l'UNIS. Les promoteurs-rénovateurs interviennent à tous les stades de l'immobilier (acquisition, vente, gestion locative, copropriété, construction, urbanisme et fiscalité). Ce format pourrait donc les intéresser.

Les membres soulignent par ailleurs l'importance d'offrir aux adhérents la possibilité de s'inscrire au congrès pour une journée.

- Concernant le partenariat UNIS, les membres souhaiteraient que soit créé un modèle de réunion au niveau national à dupliquer au niveau régional.

Éric BRICO associé à Anne MOUAWAD et Matthias DANIEL, établira une liste des partenaires avec thématiques spécifiques PR à diffuser aux présidents métiers PR.

La question de la représentativité des régions au sein des commissions métier est abordée. L'UNIS souhaite que chaque représentant en région intègre les commissions pour dupliquer les réunions en région.

• **Tour de table : tendances du marché de l'immobilier**

Pierre Alexandre TRODE – Ile de France (Ouest parisien)

L'ouest parisien est très dynamique.

Les biens de qualité sont très demandés.

Ce qui est inquiétant : beaucoup de promotion dans le secteur. Que va-t-il rester des rénovations.

Les prix sont aux alentours de 6 à 7000 euros dans l'ancien (Saint-Cloud, Puteaux).

Éric BRICO – Ile de France

Les prix augmentent toujours légèrement et le marché est porteur.

Le nombre de chantier important dans le neuf peut faire peur mais l'engouement d'aujourd'hui sur Paris et la petite couronne à travers la construction de la ligne 15, les JO, le Brexit et la possibilité de l'Exposition Universelle attirent beaucoup d'investisseurs.

Le préjudice émanant de l'annulation du décret d'encadrement des loyers est certain pour les propriétaires qui avaient loué leur bien depuis son application. Reste à savoir si l'annulation du décret sera confirmée compte tenu de l'appel attendu à Paris.

Christian GRANDJEAN – Sud de l'Oise et Val d'Oise

Les programmes de promotion immobilière fleurissent. Il est parfois difficile de trouver des opérations rentables en promotion-rénovation. Par ailleurs, il est fréquent que les mairies et les ABF bloquent des projets sans raison objective.

Philippe LEMAIRE - Nord (Lille)

Les biens à acquérir sont plus rares, les prix ont augmenté sur Lille.

L'encadrement des loyers annulé n'a pas encore eu d'impact ressenti.

Philippe ROUX – Var (Nice)

Le marché se porte bien.

Les prix ont flambé : 6 à 7000 en plein centre-ville.

Jean LABANT – Aquitaine (Bordeaux)

Sur Bordeaux (métropole et 1^{ère} couronne) la demande est en hausse. Pour l'activité de division au sol et petite promotion, le nouveau PLU a rendu quasi impossible la division parcellaire.

Luc RICLET- Rennes et Hauts-de-Seine

A Rennes, les prix ont augmenté et les biens sont difficiles à trouver pour des divisions.
L'activité dans le 92 est plutôt florissante avec des disparités d'une commune à l'autre.

Anthony TIRIAKAN, Nantes

Le PLU métropolitain applicable 1^{er} trimestre 2019 complique les projets : Les permis sont instruits au vu du projet qui n'est pas encore en vigueur. Les délais sont de ce fait extrêmement allongés.
Les prix ont énormément augmenté pour de l'ancien rénové 4 et 4500 euros du m²
Le système d'immo-interactif est un outil qui cause beaucoup de préjudice aux promoteurs rénovateurs qui perdent des possibilités de biens à rénover.

Florian PERALDI – Alsace (Strasbourg)

L'activité est très dynamique. L'achat d'immeuble est immédiatement revendu en bloc, sans attendre la découpe. Tous les quartiers populaires commencent également à s'embourgeoiser
On constate un prix au m² situé entre 4000 et 4500 euros dans l'ancien dans le centre et dans le neuf aux alentours de 6000 euros dans les quartiers recherchés les prix ont augmenté comme en centre-ville.

Raynald HAUTOT – Normandie (Rouen)

Pour le lotissement, l'activité est plutôt favorable
Le PTZ a bien aidé pour la promotion. Le dispositif Pinel est également un produit favorisant l'activité

Dominique DAUTREMONT – Grand Est (Reims)

Pour l'activité de promotion rénovation, l'activité est très fluide
L'activité de promotion est également en bonne santé.

• Compte rendu de la réunion du 7 septembre avec le cabinet ministériel du logement

Eric BRICO et les représentants du SYNAR ont été reçus par Kumaran PAJANIRADJA, chef du cabinet ministériel suite à leur demande. De très bons échanges ont eu lieu concernant les propositions formulées par UNIS et SYNAR (notamment sur l'amortissement/logement intermédiaire).

Le ministère est demandeur de propositions sur le dépôt de garantie : nous proposons d'abandonner le dépôt de garantie au profit d'un système assurantiel et en échange d'accélérer les procédures d'expulsion des locataires de mauvaise foi. Il consentirait à rééquilibrer les rapports locatifs.

Il demande des précisions sur notre proposition d'aligner la VIR sur la VEFA : aujourd'hui, on ne peut plus passer un acte authentique, en cas de travaux, sans une VEFA ou une VIR (vente d'immeuble à rénover).
L'enjeu : En VIR, le plan de financement est strict : 50 % (réservation), 45% (livraison) 5% (remise des clés) alors qu'en VEFA le plan de financement est libre (contractuel). Les 5% de retenu, et le prix du foncier, font que c'est très compliqué, financièrement lourd : cela freine les banques et les notaires, frileux à monter le dossier. Le vendeur porte seul l'ensemble (immeuble et travaux).

Concernant le bail mobilité, il propose de s'appuyer sur Action Logement (la réservation d'un logement social est de 80KE, ce qui n'est pas demandé pour les logements privés).

Suite à cette réunion, l'UNIS et SYNAR ont adressé un courrier en date du 6 novembre avec pour objectif de cibler les propositions

• Information des membres de la Commission concernant les courriers adressés aux élus et Ministère

Les membres de la Commission ont pris acte des courriers qui avaient été adressés ces derniers mois au nom des promoteurs-rénovateurs de l'UNIS sur les thèmes intéressant leur activité et notamment :

- L'IFI et le statut de bailleur privé
- L'harmonisation des abattements en cas de taxation des plus-values.
- La TVA sur la marge
- L'allègement des procédures d'obtention des autorisations d'urbanisme

• Actualité jurisprudentielle et législative

✓ Actualité jurisprudentielle

- Le droit de préemption du locataire en cas de 1^{ère} cession après division d'un immeuble et le respect du droit constitutionnel

Dans un [arrêt du 6 octobre 2017](#), le Conseil d'Etat renvoie au Conseil Constitutionnel une Question Prioritaire de Constitutionnalité concernant le droit de préemption au bénéfice des locataires et occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte faisant l'objet d'une première vente après la division de l'immeuble (article 10 de la loi de 1975).

Le demandeur invoque l'atteinte au droit constitutionnel de propriété au motif que :

- 1- L'article 10 s'applique à toutes hypothèses dans lesquelles une telle vente intervient, y compris lorsque le vendeur n'était pas propriétaire lors de la division et lorsque le bénéficiaire du droit n'était pas, à la même date, le locataire du bien.
- 2- L'article 10 n'est pas justifié par un objectif d'intérêt général et méconnaît le principe d'égalité

Le Conseil constitutionnel a 3 mois pour statuer.

Si le [Conseil](#) déclare la disposition législative contraire à la Constitution, la décision du Conseil constitutionnel a pour effet d'abroger cette disposition qui disparaîtra de l'ordre juridique. La déclaration d'inconstitutionnalité bénéficie en principe à la partie qui a présenté la QPC, à toutes celles qui ont des QPC pendantes sur la même disposition ou à celles qui avaient des instances en cours mettant en jeu cette disposition.

Il appartient toutefois au Conseil constitutionnel de fixer les effets dans le temps de sa décision d'abrogation. Par exemple, le Conseil constitutionnel peut déterminer une date ultérieure à partir de laquelle l'abrogation produira ses effets, afin notamment de laisser au Parlement le temps de corriger l'inconstitutionnalité. Il n'est pas possible de faire appel d'une décision du Conseil constitutionnel.

L'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 prévoit un droit de préemption au bénéfice de tout locataire ou occupant de bonne foi d'un droit de préemption lors de la vente d'un local à usage d'habitation ou à usage mixte lorsque la vente est consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lot.

« Ainsi, préalablement à la conclusion de la vente le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire.

L'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Dans le cas où le propriétaire décide de **vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux** pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. Les termes des cinq alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur ».

Le texte prévoit depuis la loi ALUR un droit de préemption subsidiaire au bénéfice de la commune

« En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. A défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur. A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. En cas d'acquisition, la commune règle le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé, la décision définitive de la juridiction ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En l'absence de paiement ou, s'il y a un obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six mois prévu au présent alinéa, le propriétaire reprend la libre disposition de son bien ».

Le texte prévoit aussi l'application du droit en cas de vente par adjudication

« II-Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire ».

L'article 10 précise le champ d'application :

« III-Le présent article **s'applique aux ventes de parts ou actions des sociétés** dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet. Il ne s'applique pas aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. **Il ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier** ou sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment. **Il ne s'applique ni aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code ».**

- Vente d'un lot à usage d'habitation et travaux à charge du vendeur : le contrat de vente d'immeuble à rénover est de rigueur (Cass, 3^{ème} civ, 01.06.2017)

Lorsque la vente d'un bien s'accompagne de travaux à la charge du vendeur, le choix du contrat est primordial et la responsabilité du rédacteur de l'acte peut être engagée en cas d'erreur. C'est ce que rappelle la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt en date du 1^{er} juin 2017.

Les faits sont les suivants : par acte authentique du 5 mai 2004, dressé par M. X..., notaire, une société a vendu à M. et Mme Y... deux lots de copropriété à usage d'habitation devant être réhabilités par le vendeur. Les acquéreurs ont souscrit un emprunt global pour financer l'acquisition et le montant des travaux. Les travaux de réhabilitation de l'immeuble n'ayant pas été réalisés, les acquéreurs ont assigné le vendeur, le notaire et l'établissement bancaire en annulation de l'acte de vente et en dommages-intérêts. La Cour d'appel a condamné solidairement le notaire et le vendeur à réparer les conséquences dommageables résultant de l'annulation de la vente. Le notaire se pourvoit en cassation.

La Cour de cassation rejette son pourvoi et estime que la Cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant qu' « *il résultait de l'acte préliminaire de vente sous conditions suspensives que **la vente et les travaux de rénovation assurés par un financement global étaient indissociables et que la convention de vente ne comportait aucune des mentions légales imposées pour une vente en l'état futur d'achèvement*** » et que le notaire « *n'avait pas assuré l'effectivité de l'acte juridique qu'il recevait alors que son attention aurait dû être d'autant plus mobilisée qu'il était le seul notaire à intervenir pour cette opération* ».

Le notaire est responsable à l'égard des acquéreurs mais également à l'égard de l'établissement bancaire. Le contrat de prêt étant l'accessoire de l'acte de vente, l'annulation du second emporte celle du premier. Le notaire est condamné à indemniser l'établissement bancaire au titre des intérêts échus et des frais bancaires engagés qui ont dû être restitués aux acquéreurs.

Observations : A la date des faits, la vente d'immeuble à rénover n'a pas encore d'existence légale, c'est pourquoi les juges ont considéré que le notaire avait commis une faute en n'ayant pas fait bénéficier les acquéreurs du régime protecteur de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (VEFA). C'est la loi portant Engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 qui a introduit la VIR dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Les acquéreurs de lot à usage d'habitation ou mixte objet de travaux de rénovation effectués par le vendeur bénéficient ainsi depuis 2008 d'un cadre impératif et protecteur, le régime de la VIR en secteur protégé étant bâti sur le même modèle que celui de la VEFA (mentions obligatoires dans les actes, échelonnement de versements du prix de vente, garantie d'achèvement ...).

Pour rappel, [l'article L262-1 du CCH](#) donne une définition de la VIR « *toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux (...).*

Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction ».

[Lire l'arrêt](#)

- Droit de rétractation et nature du bien objet de la vente (Cass, 3^{ème} civ, 12.10.2017)

Le délai de rétractation de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation bénéficie à l'acquéreur non professionnel qui acquiert un bien à usage d'habitation. La 3^{ème} chambre civile de Cour de cassation dans un arrêt du 12 octobre 2017 vient préciser que la nature du bien dépend non pas de

sa situation réelle mais de la qualification que les parties lui ont donnée dans l'acte de vente. Il convient dès lors aux agents immobiliers d'être vigilants.

Les faits sont les suivants : en date du 24 mai 2013, une promesse de vente a été conclue entre une SCI, vendeuse, et un acquéreur M. X..., personne physique. La promesse portait sur la vente d'un lot à usage commercial situé en rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété que l'acquéreur s'engageait à transformer en habitation. Celui-ci a exercé son droit de rétractation en vertu de l'article L271-1 du CCH. La SCI conteste le bénéfice du droit de rétractation et demande l'application de la clause pénale prévue au contrat. La Cour d'appel de Douai dans un arrêt en date du 17 mars 2016 rejette sa demande. La SCI se pourvoit en cassation.

Pour mémoire, l'article L271-1 du CCH dispose que « *pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, (...), l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours [7 jours à l'époque des faits] à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte* ».

La SCI estime que la qualification du bien dépend de son usage effectif et réel. S'agissant d'un bien à usage commercial, la vente devait donc être exclue du champ d'application de l'article L271-1 du CCH.

Pour la Cour de cassation, la Cour d'appel a déduit à bon droit que « ***dans les rapports entre les parties, la nature de l'objet de la vente est déterminée non par la situation de l'immeuble mais par le contrat qu'elles ont signé*** ». L'acte du 24 mai 2013 portant sur la vente d'un immeuble à usage d'habitation, les règles protectrices du code de la construction et de l'habitation étaient applicables et l'acquéreur bénéficiait du délai de rétractation.

Le service juridique a publié courant novembre une [note détaillée](#) à ce sujet.

- Annulation de l'encadrement des loyers à Paris : jugement du 28 novembre 2017

Suite au recours introduit par l'UNIS avec les autres syndicats de l'immobilier en août 2015, le Tribunal administratif de Paris par un jugement en date du 28 novembre 2017 annule les trois arrêtés du Préfet de la région d'Ile-de-France fixant les loyers de référence dans la commune de Paris : l'arrêté du 25 juin 2015, celui du 22 juin 2016, ainsi que celui du 21 juin 2017.

Pour les nouveaux baux : désormais, seul le décret de blocage s'applique.

Dans les hypothèses exclues du champ d'application du décret de blocage, le loyer peut être fixé librement (article 2 et 4-3° du décret de blocage n°2017-1198 du 27/07/2017) : Il s'agit d'une part, des logements faisant l'objet d'une première location, d'autre part des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois, et enfin des logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration équivalents à 1 an de loyer depuis moins de 6 mois.

Pour les baux en cours : le loyer ne peut pas être modifié, sans accord des parties.

Pour le passé, les bailleurs ayant subi un préjudice du fait du manque à gagner et de la perte de chance liée au blocage pourraient envisager une action individuelle en responsabilité de l'Etat. Mais, l'Etat dispose d'un délai de 2 mois pour interjeter appel de ce jugement. La Cour Administrative d'appel pourrait décider de moduler les effets de l'annulation, à compter de son arrêt, ce qui rendrait vain un recours en indemnisation. Nous restons vigilants ce point.

- L'encadrement des loyers Lillois est annulé : Jugement du 17 octobre 2017

Par un jugement en date du 17 octobre 2017, le Tribunal administratif de Lille annule l'arrêté du préfet du Nord du 16 décembre 2016 fixant les loyers de référence dans la commune de Lille.

Pour les nouveaux baux : désormais, seul le décret de blocage s'applique.

Pour les baux en cours : a priori, rien ne change.

✓ **Actualité législative**

- Projet de loi Logement

Le projet de loi Logement est en cours d'élaboration. Il prévoirait notamment (source Ministère de la Cohésion des territoires) :

- **La mise en place d'un abattement fiscal exceptionnel sur les plus-values pour la vente de terrains en zones tendues.** Il vaudra pour les promesses de vente conclues avant 2020 en vue de la construction de logements. L'abattement sera de 100 % pour les cessions destinées à la construction de logements sociaux, de 85 % pour les logements intermédiaires et de 70 % pour tous les autres logements. Pour les entreprises, le taux réduit d'imposition de 19 % sur les plus-values résultant de la cession de locaux professionnels en vue de leur transformation en logements sera prorogé.
- **Un engagement "zéro nouvelle norme technique dans la construction"**, mises à part celles qui touchent à la sécurité. Par ailleurs, toutes les règles de construction seront désormais rédigées sous forme d'objectifs de résultats (et plus de moyens) et le conseil supérieur de la construction sera mandaté pour recenser les normes à simplifier ;
- **Un meilleur encadrement des recours pour lutter contre les recours abusifs en urbanisme**, notamment dans les zones tendues. D'une part, en limitant la possibilité de déposer de manière illimitée de nouveaux moyens de recours pour ralentir les procédures. D'autre part, en encadrant le délai de jugement, qui est en moyenne de deux ans aujourd'hui pour les contentieux en 1^{ère} instance. Les sanctions contre les recours abusifs seront par ailleurs renforcées.
- **La dématérialisation des demandes d'autorisation d'urbanisme**
- **Pour les locataires du parc privé, la création d'un bail mobilité** spécifique de 1 à 10 mois non renouvelable et sans dépôt de garantie avec possibilité de colocation sans solidarité. Pour simplifier les démarches des locataires et des propriétaires, un bail numérique sera également mis en place. Pour améliorer la confiance entre bailleur et locataire, VISALE sera étendu.
- **Pour les acquérant, la prolongation du prêt à taux zéro** et du dispositif Pinel, qui seront mieux ciblés vers les territoires qui connaissent de fortes tensions.
- **Le doublement du programme national de renouvellement urbain** de 5 à 10 Mds € afin d'agir sur les 450 quartiers où la pauvreté est la plus forte. Grâce à l'amélioration de l'habitat, à la présence de services publics de qualité et à un développement économique renforcé, une plus grande mixité sociale sera possible dans ces territoires.
- **L'accélération de la rénovation et la mise aux normes des logements** énergivores dans les centres des villes moyennes par la mobilisation de moyens spécifiques de la Caisse des dépôts et des consignations et d'Action logement.
- **La facilitation et l'accélération du déploiement des réseaux numériques en 2020.**
- **La proposition d'un dispositif d'intéressement financier à la construction pour les collectivités**

- Actualités fiscales

Les projets de loi de finances 2018, loi de finances rectificative pour 2017 et loi de financement de la sécurité sociale sont en cours de discussion. Les éléments fournis ci-dessous ne sont pas définitifs.

Hausse de la CSG : Dans le cadre de la redistribution du pouvoir d'achat aux Français, le Président de la République souhaite alléger les prélèvements sur les revenus d'activité en supprimant certaines cotisations sociales dues par les actifs. Mais cette mesure en faveur du budget des ménages a un coût. En contrepartie de cette baisse des cotisations salariales, il est prévu de majorer de 1,7 point le taux de la cotisation sociale généralisée (CSG) qui est perçue sur l'ensemble des revenus d'activité, de remplacement et du capital.

S'agissant de la CSG prélevée sur les plus-values immobilières imposables, le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2018 fixerait celle-ci au taux de 9,9 % au 1^{er} janvier prochain, au lieu des 8,2 % prévus actuellement par le 2^o du I de l'article L. 136-8 du code de la sécurité sociale.

Le taux global des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social, CAPS et prélèvement de solidarité) devrait ainsi passer de 15,5 % à 17,2 %, soit une imposition totale des plus-values de 36,2 % si on ajoute le taux forfaitaire de 19 % dû notamment par les personnes physiques.

(Extrait tiré des Editions Législatives)

Réforme du CITE : Le crédit d'impôt transition énergétique (Cite) serait prorogé d'un an jusqu'au 31 décembre 2018 (avant d'être remplacé par une prime en 2019), mais certains équipements seraient exclus dès le 1er janvier 2018. *(Extrait tiré des Editions Francis LEFEBVRE)*

IFI : Il est prévu de remplacer l'impôt sur la fortune (ISF) par un nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI). Ce nouvel impôt entrerait en vigueur le 1^{er} janvier 2018, date à laquelle l'ISF serait supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1er janvier de l'année d'imposition), le seuil de taxation (1 300 000 €), le barème et le dispositif de plafonnement resteraient inchangés par rapport aux dispositions actuelles applicables en matière d'ISF.

Les règles d'évaluation actuelles (en particulier l'abattement de 30 % sur la résidence principale) seraient largement reprises. La réduction d'impôt au titre des dons au profit de certains organismes serait maintenue mais pas la réduction « ISF-PME ».

En revanche, l'assiette de l'IFI serait beaucoup plus réduite que celle de l'ISF, puisqu'elle serait limitée aux actifs immobiliers non affectés par leur propriétaire à son activité professionnelle. Seraient donc exclus de l'IFI tous les autres biens meubles (meubles corporels, titres, liquidités, assurances-vie et autres), sauf si leur sous-jacent, direct ou indirect, est constitué de biens ou droits immobiliers.

Corrélativement, les règles de déduction du passif seraient adaptées à l'assiette du futur impôt.

(Extrait tiré des Editions Francis LEFEBVRE)

Recentrage du dispositif PINEL : L'entrée en vigueur du recentrage de la réduction d'impôt Duflot-Pinel sur les investissements immobiliers locatifs dans le secteur intermédiaire réalisés dans les zones A, A bis et B1 du territoire a été modifié. Ainsi continueraient à ouvrir droit à l'avantage fiscal les acquisitions de logements en zone B2 ou C bénéficiant d'un agrément ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017 et à la condition que cette acquisition soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2018.

(Extrait tiré des Editions Francis LEFEBVRE)

Prélèvement à la source : Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux devrait s'appliquer à raison des revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2019. Il prendrait la forme d'une retenue à la source opérée sur les salaires et les revenus de remplacement par l'employeur ou l'organisme versant les revenus en cause, ou celle d'un acompte liquidé et prélevé par l'administration sur le compte bancaire des titulaires de bénéficiaires professionnels, de revenus fonciers et de pensions alimentaires. Le taux unique utilisé pour appliquer cette retenue ou liquider l'acompte serait déterminé par foyer fiscal par l'administration d'après les derniers éléments d'imposition connus.

(Extrait tiré des Editions Francis LEFEBVRE)

- Le médiateur de la consommation

La médiation de la consommation s'applique à un litige de nature contractuelle entre un professionnel et un consommateur portant sur un contrat de vente ou de fournitures de services (art. L151-1 Code de la consommation)

L'article R156-1 Code de la consommation prévoit que « *le professionnel communique au consommateur les coordonnées du ou des médiateurs de la consommation dont il relève, en inscrivant ces informations de manière visible et lisible sur son site internet, sur ses conditions générales de vente ou de service, sur ses bons de commande **ou sur tout autre support adapté**. Il y mentionne également l'adresse du site internet du ou de ces médiateurs* ».

A ce sujet, il convient de tenir compte des points suivants :

1. Des organismes sont identifiés sur le portail de l'économie et des finances : <http://www.economie.gouv.fr/mediation-conso/saisir-mediateur>
2. Le référencement de ces organismes sur ce site n'emporte pas leur désignation d'office pour toutes les entreprises du secteur. Vous devez conclure un partenariat d'une durée minimale de 3 ans pour pouvoir les identifier sur vos documents (article L153-1 b) Code de la consommation).
3. L'UNIS est en train de mettre en place un partenariat avec MEDYCIS. Nous attendons sa validation par la commission d'évaluation et de contrôle de la médiation.

- [Le règlement européen sur la protection des données](#)

Un [règlement européen](#) du 27 avril 2016 a pour objet de renforcer la protection des données personnelles. Sont notamment concernées les entreprises dont l'activité les amène à réaliser un suivi régulier et systématique des personnes à grande échelle. La nouvelle réglementation sera effective en France au 25 mai 2018.

Le service juridique est actuellement en charge de l'étude de ce dossier afin de :

- Déterminer dans quelle mesure les membres de l'UNIS sont concernés
- Et pour ceux qui sont concernés, savoir ce que la réglementation implique pour leurs structures.

La CNIL met à la disposition des professionnels l'ensemble des informations nécessaires à la mise en place des nouvelles obligations. En voici un résumé (Source : CNIL)

Désigner un pilote

Pour piloter la gouvernance des données personnelles de votre structure, vous aurez besoin d'un véritable chef d'orchestre qui exercera une mission d'information, de conseil et de contrôle en interne : le délégué à la protection des données. En attendant 2018, vous pouvez d'ores et déjà désigner un « correspondant informatique et libertés », qui vous donnera un temps d'avance et vous permettra d'organiser les actions à mener.

<https://www.designations.cnil.fr/designations/designation/designation.new.action>

Cartographier vos traitements de données personnelles

Pour mesurer concrètement l'impact du règlement européen sur la protection des données que vous traitez, commencez par recenser de façon précise vos traitements de données personnelles. L'élaboration d'un registre des traitements vous permet de faire le point.

modèle de registre https://www.cnil.fr/sites/default/files/typo/document/20140922-MOD-FICHE_REGISTRE-VD.pdf

Prioriser les actions à mener

Sur la base de votre registre, identifiez les actions à mener pour vous conformer aux obligations actuelles et à venir. Priorisez ces actions au regard des risques que font peser vos traitements sur les droits et les libertés des personnes concernées.

Gérer les risques

Si vous avez identifié des traitements de données personnelles susceptibles d'engendrer des risques élevés pour les droits et libertés des personnes concernées, vous devrez mener, pour chacun de ces traitements, une analyse d'impact sur la protection des données (PIA).

Organiser les processus internes

Pour assurer un haut niveau de protection des données personnelles en permanence, mettez en place des procédures internes qui garantissent la prise en compte de la protection des données à tout moment, en prenant en compte l'ensemble des événements qui peuvent survenir au cours de la vie d'un traitement (ex : faille de sécurité, gestion des demandes de rectification ou d'accès, modification des données collectées, changement de prestataire).

Documenter la conformité

Pour prouver votre conformité au règlement, vous devez constituer et regrouper la documentation nécessaire. Les actions et documents réalisés à chaque étape doivent être réexaminés et actualisés régulièrement pour assurer une protection des données en continu.

[Pour plus de détails](#)

• Questions diverses

- Dominique DAUTREMONT souhaiterait que soit mise en place une formation sur la fiscalité des SCI.
Son souhait sera transmis au Comité pédagogique de l'UNIS

Philippe ROUX indique l'existence d'une newsletter établie par Jacques DUHEM
<https://jacquesduhem.com/category/newsletter/>

- La question de la représentation aux commissions par une autre personne que le gérant est-elle possible ?

Au regard des statuts de l'UNIS, la nomination aux commissions est personnelle et ne peut être accordée qu'au gérant d'une structure adhérente.

- Est évoqué le reportage passé sur France 2 début septembre sur les promoteurs-rénovateurs
La Commission regrette que France 2 n'ait pas fait appel à un adhérent UNIS. La Commission souhaiterait que l'UNIS communique davantage sur ses promoteurs-rénovateurs.

- Philippe ROUX propose que soit règlementer l'obligation de RCP et de formation continue
Certains membres sont d'accord avec cette proposition. D'autres estiment qu'il n'est pas nécessaire d'alourdir les réglementations.

- Comment sont contrôlées les assurances RCP des promoteurs-rénovateurs qui ne sont pas de VERSPIEREN ?

La question sera soumise au service adhésion de l'UNIS

- Il faudrait remettre de l'ordre dans le champ d'intervention des ABF pour simplifier les normes et les réglementations

• Calendrier 2018 des réunions de la Commission

- Mercredi 28 mars - 13h00,
- Jeudi 28 juin -14h00,
- Mercredi 12 décembre 13h00.

Prochaine réunion Mercredi 28 mars de 13h à 16h30

IL EST RAPPELE QUE TROIS ABSENCES CONSECUTIVES ENTRAINENT L'EXCLUSION DE LA COMMISSION