

**ACTUALITÉ**

**L'UNIS s'insurge contre l'attitude des pouvoirs publics**

Dans une tribune publiée le 28 septembre, le président de l'UNIS, Christophe Tanay, dénonce la stigmatisation dont font preuve les pouvoirs publics à l'encontre des professionnels de l'immobilier.

Il reconnaît que Cécile Dufлот a laissé un mauvais souvenir, mais qu'au moins "elle ne cachait pas ses sentiments". Aujourd'hui, en revanche, "le pire est de pas savoir qui on a en face" et l'UNIS constate que l'exécutif ne cesse de révéler qu'il mésestime l'immobilier. D'où la question: les pouvoirs publics veulent-ils étouffer le marché ?

L'UNIS déplore les mesures de la loi de finances de l'an dernier, qui réduisaient le PTZ, le Pinel ou les aides personnelles, et ont contribué à peser sur le marché. Quant à la loi Elan, l'UNIS critique le retour de l'encadrement des loyers, en dépit des deux décisions de justice. Le syndicat juge absurde la création d'un bail numérique type au motif que les agents immobiliers ne sont pas tous équipés du même logiciel et dénonce qu'une "start up d'État" Locatio, se substitue aux professionnels et soit dotée de prérogatives exorbitantes de l'administration pour vérifier la qualité des candidats locataires. Christophe Tanay indique enfin que la stratégie de stigmatisation a des effets; la dynamique de l'immobilier est cassée et les ventes de logements neufs et anciens baissent...

*(Communiqué publié le 28 sept. 2018).*

**Contentieux de l'urbanisme: Herbert Smith Freehills approuve la réforme**

Les perspectives de réforme du contentieux de l'urbanisme contenues dans le projet de loi Élan, inspirées du rapport de Christine Maugué, devraient avoir des effets positifs, selon le cabinet d'avocats Herbert Smith Freehills.

Le cabinet relève que le TGI de Paris a récemment condamné un requérant qui avait engagé 60 recours à 30 mois de prison avec mise à l'épreuve et à indemniser les parties civiles pour 450000 € (4 juillet 2018).

Les avocats espèrent que la nouvelle rédaction de l'article L 600-7 du code de l'urbanisme va permettre au juge administratif de disposer d'outils aussi efficaces. Le texte qui doit être adopté dispense le bénéficiaire du permis de construire de prouver l'existence d'un préjudice excessif, il lui suffira de prouver le préjudice. Il n'aura plus besoin de prouver que le requérant a agi dans des conditions qui excèdent la défense de ses intérêts légitimes mais il devra prouver son comportement déloyal.

Le cabinet espère que la jurisprudence

administrative suivra celle de la Cour de cassation qui estime que tout recours qui ne serait pas inspiré "par des considérations visant à l'observation des règles d'urbanisme" a de fait un caractère abusif (Civ. 3°, 5 juin 2012, n° 11-17919).

La loi Élan comporte d'autres mesures pour lutter contre les recours abusifs. Exemples; réduction à 10 mois du délai de jugement, réduction à 6 mois du délai pour contester un permis de construire affiché irrégulièrement.

Herbert Smith Freehills espère donc que le juge va s'emparer de ces nouveaux outils pour lutter efficacement contre les recours abusifs.

*(Analyse publiée le 27 sept. 2018).*

**Budget logement**

Le ministère de la cohésion des territoires indique à l'occasion de la présentation du budget que l'effort public en faveur du logement s'élève à plus de 35 milliards d'euros, soit 2 % du PIB.

Le principal poste de dépenses est celui des APL qui atteint 16,2 milliards, financé par l'État pour 13,1 milliards (le complément étant assuré par des taxes affectées et des cotisations employeurs). Le ministère indique que les réformes en cours doivent permettre d'améliorer l'efficacité de cette politique par :

- la réduction de loyer de solidarité dans le parc social,
  - la contemporanéisation des ressources prises en compte dans le calcul des APL (référence de ressources en année n et non plus n-2). Un calcul sera effectué chaque trimestre et prendra en compte les ressources des 12 derniers mois.
- Le calcul sera effectué dès le printemps 2019 et se basera sur les données du pré-

vement à la source.

- la revalorisation des APL de 0,3 % en 2019 et 2020.

Le budget de l'Anah est augmenté de 110 M€ en 2019, comme en 2018, pour lui permettre d'atteindre l'objectif de 75000 logements rénovés chaque année. S'agissant de la politique de la ville, le budget bénéficie de 85 M€ supplémentaires en 2019.

Le ministre souligne que le budget de l'ANRU a été doublé à 10 milliards d'euros; apportés par l'État (1 milliard), Action Logement (2 milliards) et le monde HLM (2 milliards).

Ce nouvel apport permet de financer 80000 démolitions de logements sociaux, de mieux prendre en charge des interventions sur les copropriétés très dégradées (hausse de 50 à 80 % du taux de subvention pour la transformation en logement social ou la démolition) ou majorer le financement pour la reconstruction de logements sociaux en zones tendues. Quant au programme "Action cœur de ville" le ministère confirme que les 222 villes retenues auront signé les conventions cadres à l'automne 2018.

*(Dossier publié le 27 septembre 2018).*

**BREVES**

**◆ Solhia et la rénovation énergétique**

Le réseau Solhia (Solidaires pour l'Habitat) lance une campagne de communication sur la rénovation énergétique. Elle vise à informer les ménages sur les aides disponibles notamment de l'Anah. Le réseau rappelle qu'il propose un accompagnement personnalisé du ménage pour réaliser son programme de travaux.

*(Communiqué du 26 sept. 2018).*

**◆ Pas d'Elan pour le logement social selon la CFDT**

La CFDT critique les orientations prises par le législateur dans la loi Élan. Elle redoute un désengagement de l'État dans le financement du logement social. Elle déplore la réduction à 20 % du nombre de logements accessibles et dénonce la possibilité pour le bailleur de demander des pénalités en cas de retard de paiement, ce qui risque de fragiliser les locataires.

*(Communiqué du 24 sept. 2018).*

**Chiffres**

**▶ PTZ**  
85 % des professionnels de l'immobilier souhaitent le rétablissement du PTZ dans sa version de 2017, indique le Crédit foncier. (baromètre Crédit foncier CSA). Pour le Crédit foncier, le nombre de PTZ distribué en 2018 devrait s'établir à 93 000, soit une **baisse de -25 %** par rapport au chiffre de 2017 (123 000).  
*(Communiqué du 1<sup>er</sup> oct. 2018).*