

## LOGEMENT /// PLAN DE RELANCE

**Vendredi 29 août, Manuel Valls, Premier ministre a présenté avec Ségolène Royal, ministre de l'Écologie et Sylvia Pinel, ministre du Logement une série de dispositifs visant à relancer le secteur du logement. Un deuxième plan après celui du 25 juin pour enfin faire sortir du marasme la filière du bâtiment.**

### Augmenter l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux

Pour relancer le secteur, il a décidé d'encourager les investisseurs à revenir sur le marché locatif neuf, en leur offrant la **possibilité de loger leurs ascendants et descendants dans l'appartement qu'ils acquièrent (dans le cadre du dispositif Duflot), tout en conservant le bénéfice d'une réduction d'impôts.** Le nouveau dispositif donnera le choix aux investisseurs de s'engager à louer pour 6, 9 ou 12 ans, au lieu de 9 ans uniquement aujourd'hui.

Enfin, **les conditions d'accès au dispositif des sociétés civiles de placement immobilier seront alignées sur celles des particuliers.** Les SCPI contribuent en effet de manière importante à la production de logements locatifs intermédiaires.

Pour relancer la production de logements intermédiaires, **l'Etat et la caisse des dépôts financeront la construction de plus de 30 000 logements à loyers intermédiaires en zone tendue au cours des 5 prochaines années ;** logements qui viendront s'ajouter aux 10 000 prévus et annoncés en janvier par la Caisse des Dépôts.

**Quant aux logements sociaux, l'objectif est de construire 30.000 unités dans les 5 prochaines années. Pour cela, le Premier ministre promet l'application dès le 1er janvier 2015 des pénalités renforcées prévues par la loi SRU, c'est-à-dire multipliées par 5, pour les communes ne respectant pas leurs obligations. A partir du 1er janvier 2015 les préfets pourront également délivrer des permis de construire dans les communes ne construisant pas de logements sociaux à la place des maires.**

### Abattement exceptionnel sur le foncier privé

La libération de foncier est une des conditions pour construire plus. Le gouvernement va consentir aux propriétaires de foncier privé un **abattement exceptionnel de 30% de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux sur les plus-values réalisées en cas de cession de terrains à bâtir pour toute promesse de vente conclue avant le 31 décembre 2015.**

Par ailleurs, dès le 1er septembre, le propriétaire d'un terrain sera exempté de l'impôt sur la plus-value de cession au bout de 22 ans de détention et non pas 30 ans comme aujourd'hui.

Ce dispositif est complété par la création d'un **abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations de terrains réalisées jusqu'à fin 2015, à la condition qu'ils soient ensuite construits.**

Quant au foncier public, le Premier ministre a rappelé qu'il avait missionné le sénateur Thierry Repentin pour lever les obstacles qui retardent les cessions de foncier public.

### Favoriser l'accession à la propriété

Aux mesures annoncées en juin comme l'ouverture du PTZ à l'achat de logements anciens à réhabiliter en milieu rural, harmonisation du prêt d'accession sociale avec celui du PTZ et le renforcement du PTZ sur les zones où son effet de levier est le plus grand pour les classes moyennes et populaires, d'autres dispositifs sont désormais prévus. **La période pendant laquelle le remboursement du PTZ est différé sera allongée (11 ans contre 7 pour la tranche 2 ; 8 ans contre 5 pour la tranche 3). La TVA à 5,5% sera appliquée pour l'acquisition d'un logement neuf pour les ménages modestes** dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Enfin, un **abattement exceptionnel de 100 000 euros sera consenti pour les donations aux enfants et petits-enfants** réalisées jusqu'à la fin 2016 de nouveaux logements neufs.

### Encadrement des loyers

Le dispositif d'encadrement des loyers sera **uniquement « appliqué » à « titre expérimental » à Paris.** La garantie universelle des loyers, par ailleurs, sera recentrée sur les jeunes salariés avec l'appui des partenaires sociaux au sein d'Action Logement.

### Simplification des normes

Le Premier ministre a promis la mise en œuvre des **50 mesures de simplification annoncées en juin dernier avant le 31 décembre 2014.** De nouvelles mesures seront lancées d'ici la fin de l'année à partir des propositions des professionnels déposées sur la plateforme internet du ministère du Logement :

[www.territoires.gouv.fr/simplifier-la-construction](http://www.territoires.gouv.fr/simplifier-la-construction).

Par ailleurs, le gouvernement entend **raccourcir les délais d'obtention des permis de construire.** Parallèlement, le délai de validité des permis de construire passera de 2 à 3 ans dès cet automne.

### Rénovation énergétique

Pas de nouveautés, les annonces avaient été faites par Ségolène Royal. Le crédit d'impôt développement durable (CIDD) est boosté. La déduction d'impôt qu'il autorise est portée à 30 % du montant des travaux contre 15 % aujourd'hui.

Source : [Le Moniteur](#)

## PLAN DE RELANCE /// LES RÉACTIONS DU SECTEUR

**Les fédérations du Bâtiment (Capeb et FFB) et les industriels d'un côté et les architectes de l'autre ont exprimé leur satisfaction après l'annonce par Manuel Valls de nouvelles mesures pour accélérer la relance de la construction de logements.** Pour les promoteurs immobiliers, les constructeurs et les agents immobiliers elles ne vont pas assez loin.

**Pour Marie-Françoise Manière, présidente de l'UNSA :** « Ces annonces portent essentiellement sur des incitations fiscales et la mobilisation du foncier. Ces mesures étaient indispensables et nous les saluons », « En ce qui concerne les permis de construire et alors que nous remettrons nos propositions à Jean-Pierre Duport, qui est en charge de la mission sur la délivrance simplifiée des **permis de construire**, nous accueillons évidemment favorablement le passage de deux à trois ans de leur délai de validité. De même, nous nous réjouissons de la possibilité donnée aux préfets de délivrer des permis de construire en cas de défaillance des maires, en ce qui concerne les logements sociaux. Autre point positif, le Premier ministre a également redit que des aides seront annoncées pour les **maires « bâtisseurs »** et qui, à notre connaissance, se feront sous forme de subventions pour la construction d'équipements publics qui accompagneront des programmes de logements. Enfin, nous trouvons très important qu'il ait mentionné le développement des territoires ruraux, trop souvent oubliés.

**En revanche, Manuel Valls a été bref sur les sujets qui nous concernent plus directement.** Il a certes reparlé des 50 mesures de simplification des règles de construction et de leur application à la fin de l'année. Nous attendons désormais de vraies annonces en ce qui concerne la **simplification des règlements d'urbanisme** et nous avons donc bien entendu que le Premier ministre nous donnait rendez-vous pour une prochaine série de mesures.

Tous ces sujets seront évidemment débattus à l'occasion du congrès national des architectes, les 23 et 24 octobre prochains à Saint-Etienne. En tout état de cause, nous serons très vigilants à ce que **cette volonté affichée de « construire plus » ne se fasse pas au détriment de la qualité de vie** », conclut-elle.

**Catherine Jacquot, présidente du CNOA** – si elle attend de connaître en détail le contenu des annonces – juge également « qu'elles vont globalement dans le bon sens ». **Ainsi des incitations fiscales sur les terrains à bâtir, « des mesures en droite ligne de celles préconisées depuis longtemps par le Cnoa ».** De même pour ce qui relève de la **simplification des normes de construction** : « il faut voir si cela est déterminant pour abaisser le coût des bâtiments de manière significative » mais, quoi qu'il en soit, « cela devrait permettre de sortir du logement typifié standard que l'on retrouve d'un bout à l'autre de la France, pour l'adapter plus finement aux évolutions de la société et de la composition des familles » note-t-elle.

**Côté permis de construire,** le raccourcissement des délais d'obtention du précieux sésame devrait, selon Manuel Valls, faire l'objet d'une « mission » qui rendra ses études d'ici trois mois. « Le Cnoa demande naturellement à être associé à cette mission. Il plaide également pour un PC simplifié, pour les particuliers qui font construire pour eux-mêmes, avec un homme de l'Art, même s'ils sont en-dessous des seuils de recours obligatoire à l'architecte ». « Une bonne manière d'inciter ces particuliers à aller vers les professionnels et d'améliorer ainsi la qualité architecturale dans le pays ». Enfin, le **renforcement des pénalités prévues par la loi SRU** pour les villes récalcitrantes à construire des logements sociaux, aussi bien que la possibilité prochainement offerte aux préfets de délivrer les PC dans ces mêmes communes, apparaît comme une « excellente chose » aux yeux de la présidente du Cnoa qui ne manque pas de s'interroger tout de même pour savoir si tout cela suffira à la « relance massive » du logement que chacun appelle de ses vœux...

[Lire l'article en intégralité, cliquez ici](#)

Source : [Le Moniteur](#)

## FLEUR PELLERIN A LA CULTURE /// LES ATTENTES DES ARCHITECTES

Fleur Pellerin est aussi la nouvelle ministre de tutelle des architectes. La profession, fragilisée comme bien d'autres par des années de crise et d'incertitudes, ne manquera pas de l'interroger sur ses intentions à l'égard du secteur ...

**Catherine Jacquot, présidente du CNOA** attend naturellement de Fleur Pellerin qu'elle « fasse la promotion d'une architecture de qualité en France, en Europe et dans le monde ». Elle préconise aussi « des actions à court et moyen terme » : signature du décret sur le **seuil de recours à l'architecte**, soutien à la formation continue des architectes, **réforme de l'enseignement de l'HMONP** dotée des moyens nécessaires ; respect du projet architectural, de sa propriété intellectuelle, dans le cadre du BIM et – notamment – la plus grande circonspection dans les éventuelles évolutions des décrets issus de la loi MOP « meilleure garante de l'indépendance de l'architecture, donc de sa qualité ». Elle espère également que des « suites concrètes » seront apportées **au rapport de Patrick Bloche**, souhaite aussi la nomination d'un « conseiller à l'architecture » au cabinet de la ministre et la mise en place des moyens suffisants pour que la réhabilitation – notamment dans son volet énergétique – débouche sur un véritable projet architectural au sens large.

**L'UNSA de son côté,** par un communiqué de presse signé de sa présidente, Marie-Françoise Manière, félicite la nouvelle ministre et plaide pour un « renforcement du rôle et de l'action par une politique dynamique et visionnaire » en soulignant combien l'architecture est « le vecteur idéal pour inscrire la culture française dans l'avenir ». L'UNSA – et les architectes – seront « attentifs au **soutien que leur ministre voudra bien leur apporter dans les très nombreux dossiers en cours** : l'attaque contre les professions réglementées, la transposition de la directive européenne, la loi MOP, la loi sur l'architecture, le BIM, la place des architectes dans la rénovation, etc. » conclut le communiqué.

Source : [Le Moniteur](#)

## PROFESSION RÉGLEMENTÉE /// L'UNSA RÉAGIT

Par la voix d'Arnaud Montebourg, le Gouvernement a proposé de **réformer profondément les réglementations concernant quelques dizaines de professions.**

Il s'appuyait sur un **rapport de l'Inspection générale des finances** sur les professions réglementées dont la presse se faisait l'écho en juillet.

[Lire la synthèse du rapport, cliquez ici](#)

**L'UNSA constate que ce rapport est principalement « à charge »** et comporte peu de développements sur les avantages et garanties, au profit des consommateurs, des dites réglementations.

**Il est donc nécessaire de rappeler, aussi, le bien-fondé des lois que les Parlements successifs ont rédigées, votées et régulièrement actualisées.**

La présente étude vise principalement la profession d'architecte.

[Lire le Rapport rédigé par la Commission Juridique de l'UNSA le 29 août 2014, cliquez ici](#)

Source : [syndicat-architectes.fr](#)

## TRANSITION ÉNERGETIQUE /// CONTRIBUTION DE L'UNSA AU PROJET DE LOI

La ministre de l'Écologie, Ségolène Royal a présenté au conseil des ministres du 30 juillet, son projet de loi de « programmation de la transition énergétique pour la croissance verte ».

[Consulter le Texte de projet de loi soumis à consultation, cliquez ici](#)

[Cliquez ici](#) pour consulter la contribution que vient de remettre au ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie Marie-Françoise Manière, présidente de l'UNSA, dans le cadre de la concertation préalable relative au projet de loi sur la transition énergétique.

[Également disponible au format PDF en téléchargement en cliquant ici](#)

## CONGRÈS UNSFA - 23, 24 ET 25 OCTOBRE A SAINT ETIENNE /// TARIFS PREFERENTIELS JUSQU'AU 6 SEPTEMBRE

Les inscriptions au **45e Congrès des architectes** sont ouvertes.

**Rendez-vous à St Etienne les 23, 24 et 25 octobre 2014 !**

Vous pouvez dès maintenant vous **inscrire en ligne, cliquez ici. Le tarif réduit est valable jusqu'au 6 septembre ... alors dépêchez-vous !**

Architectes soyez très nombreux pour démontrer votre volonté de faire de l'architecture le socle d'un avenir mieux construit ...

[Découvrez le programme et suivez toute l'actualité du congrès sur le site dédié.](#)