



Mieux vivre l'immobilier

Commission Promoteur-Rénovateur

Procès-verbal de la réunion du 28 mars 2018

Participants :

François BOURGOIN, Pierre BOUTINET, Bruno BOVE, Éric BRICO, Christian GRANDJEAN - Jean LABANT - Philippe LEMAIRE – Florian PERALDI - Luc RICLET - Philippe ROUX - Anthony TIRIAKAN - Pierre-Alexandre TRODE / Anne MOUAWAD

Absents : Dominique DAUTREMONT - Raynald HAUTOT.

Ordre du jour

- Tour de table : tendances du marché de l'immobilier..... 1
- Développement de thèmes/modules en vue des réunions en région 3
- Développement d'un thème pour le congrès..... 3
- Actualité politique, législative et réglementaire 3
- ELAN : point sur les articles qui intéressent les promoteurs-rénovateurs..... 5
- Questions diverses 6

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

Éric BRICO – Ile de France

Il existe un réel problème pour trouver des immeubles à réhabiliter ou des terrains à bâtir sur Paris et région parisienne.

Les prix sont élevés et continuent à légèrement augmenter sur Paris.

Certains investisseurs se contentent désormais de rentabilité basse, de l'ordre de 3%, si le bien immobilier est bien placé.

Pierre-Alexandre TRODE – Hauts-de-Seine et Yveline

Les acquéreurs ont de véritables exigences de biens très bien rénovés et les prix « vendeur » sont très déconnectés de la réalité. Tout ceci complique le marché.

Luc RICLET- Rennes et Hauts-de-Seine

Dans les Hauts-de Seine, les prix sont élevés. Il faut faire des choix.

Des agences immobilières surestiment la valeur du bien.

A Rennes, les ventes sont de plus en plus rares en centre-ville.

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

Une pénurie de biens est également constatée.

Des intermédiaires en transaction font des estimations trop à la hausse, bloquant les ventes.

Dans le neuf, les transactions sont ralenties à cause des conditions draconiennes imposées par les établissements bancaires et des acquéreurs qui se retrouvent sans financement.

Philippe LEMAIRE - Nord (Lille)

Les prix restent à la hausse : 5 à 6000 euros du m².

UNIS – 15/17 rue Chateaubriand – 75008 PARIS

unis-immo.fr / Tel : 01 55 32 01 00 – Fax : 01 55 32 09 99 / unis@unis-immo.fr

L'effet de l'IFI sur la revente d'immeuble ne s'est pas fait sentir.

Philippe ROUX – Var (Nice)

La moyenne des prix se situe entre 4 à 8000 euros du m² suivant les quartiers, vente en rénovation à neuf. Les prix du marché sont toujours élevés. Il existe également une pénurie de biens à vendre en centre-ville.

Jean LABANT – Aquitaine (Bordeaux)

Il existe un double marché :

- Des vendeurs ayant un patrimoine immobilier vendent et réinvestissent à crédit. Cela dope le marché. En 1^{ère} et seconde couronne, les ventes sont moins faciles car les prix ne se négocient pas.
- Par ailleurs, les prix de chantier ont bondi de 3 à 4% ; les marges ont donc diminué.

En neuf : 4600 à 4800 du m²

Dans l'ancien : 8000 m² en moyenne

Anthony TIRIAKAN, Nantes

A Nantes, il se passe la même chose qu'à Paris. Les prix dans l'ancien ont fortement augmenté (4000 euros du m² en moyenne).

Il existe une pénurie de biens à acheter :

- Des investisseurs d'autres départements (Paris et Bordeaux) interviennent par ailleurs sur le marché nantais.
- En outre, les biens rénovés se vendent mieux que les biens à rénover.

Au final la vente se fait à un prix plus important que la valeur réelle.

Florian PERALDI – Alsace (Strasbourg)

Le constat est le même. L'ancien rénové se vend aussi cher que le neuf.

Le marché est moins impacté par les foncières mais le constat est le même : les biens sont rares, les prix flambent.

La rentabilité au-delà de Strasbourg est plus importante.

Les prix au m² avoisine les 5000 euros dans les beaux quartiers de Strasbourg

Airbnb fait du mal au marché également.

François BOURGUOIN – Somme, Loiret, Essonne

Beaucoup d'affaires en ce moment. Des immeubles à découper, des divisions foncières qui se passent bien.

Pierre BOUTINET- ROYAN et alentours

L'activité se déroule bien. Les prix se maintiennent : 3200-3500 euros dans l'ancien, 4500 euros dans le neuf et en vue mer, 6 à 7000 euros du m² et les prix augmentent.

Mais la pénurie de biens va se faire ressentir.

Parallèlement, le prix des artisans, des entreprises de rénovation ont flambé. Ces professionnels sont difficiles à fidéliser.

Bruno BOVE – Avignon

Le marché est bon. Les sociétés spécialisées dans l'achat de biens en Malraux font cependant flamber les prix. Et cela déconnecte les prix du marché : 3500 euros du m² et 8000 euros en Malraux.

Face à la pénurie, Eric BRICO souhaite que les membres de l'UNIS soient solidaires : pourquoi pas faire des « pools » sur des opérations, et aussi alerter les confrères de projets dans leurs régions

• Développement de thèmes/modules en vue des réunions en région

L'objectif est de déterminer un sujet annuel qui sera dupliqué dans chaque région.

➤ Présentation du thème développé par Philippe Lemaire

Sujet : Droits à construire, surélévation, revente de parcelles inutilisées, synergie : méthode, processus, technicité et synergie entre les différents métiers de l'UNIS

Ce thème permet de fédérer tous les métiers de l'Unis autour d'un sujet commun :

- Promoteurs rénovateurs pour les nouveaux débouchés sur un marché tendu
- Administrateurs de biens et syndics : levier important dans un contexte où les obligations de rénovation font souvent face à un cruel manque de moyen des copropriétaires, minorer les charges, et conforter la valeur ajoutée des adhérents / concurrence.
- Agents immobiliers : trouver de nouveaux marchés
- Experts / audits sur bâtiments concernés : intervention sur le potentiel ou non d'une opération de ce type.

Les membres de la Commission valident ce thème dès lors que l'accent est mis, non pas sur la technicité, mais sur le cadre général de réalisation. La technicité sera développée lors de réunions PR.

Quelques observations spécifiques :

- Il faudra introduire la réunion par rappeler ce qu'est le métier de promoteur-rénovateur.
- Il faudrait travailler sur un support et sur le choix d'un intervenant

Point reporté à la réunion de juin

➤ Présentation du thème présenté au forum de l'UNIS IDF du 15 mars 2018

Eric BRICO, en tant que président PR de l'UNIS National a fait une présentation du nouvel impôt sur la fortune immobilière. L'objectif était de présenter les différences avec l'ancien régime de l'ISF

➤ Autres thèmes

- La dommage-ouvrage
- Le lotissement
- Pathologie du bâtiment, diagnostics, construction et rénovation

• Développement d'un thème pour le congrès

Cette année le congrès aura lieu à Nantes les 14, 15 et 16 novembre

Pour 2019 à Paris, les dates sont fixées : 20, 21 et 22 novembre.

Les membres de la Commission décide de mettre en place le thème proposé par Philippe LEMAIRE. Le choix d'un intervenant sera examiné lors de la prochaine commission

• Actualité politique, législative et réglementaire

➤ VIR

L'UNIS a adressé un courrier au cabinet du Ministère de la cohésion des territoires afin que le projet de loi ELAN soit l'occasion d'une simplification de la VIR :

- L'assouplissement des règles de paiement du prix

- La remise des clés différée au versement du solde
- La suppression du contrôle par un homme de l'art
- La VIR, opération limitée aux vendeurs-rénovateurs professionnels

L'UNIS a été partiellement entendu puisque le projet de loi ELAN prévoit une action renforcée du garant (article 22)

➤ TVA sur marge

Le tribunal administratif de Montpellier, dans un arrêt en date du 20 novembre 2017, confirme la position jurisprudentielle grenobloise. Début mars, l'UNIS a saisi cette occasion pour relancer Bercy de sa demande de rectification quant à la position contestable en matière de TVA applicable lors de la vente d'un TAB.

Les membres de la Commission souhaite que le courrier soit diffusé à tous les adhérents

➤ Vente à la découpe

Le Conseil constitutionnel a déclaré contraire à la Constitution le droit de préemption subsidiaire que détient la commune en cas de vente à la découpe d'un immeuble. Il déclare en revanche le droit de préemption du locataire conforme à la constitution dès lors que le bail a été conclu avant la division de l'immeuble.

La décision a pris effet au 11 janvier 2018.

<http://www.unis-immo.fr/adherents/espace-juridique/actu-juridiques/exercice-de-la-profession/vente-la-decoupe-le-droit-de-preemption-subsidiaire-de-la-commune-declare-inconstitutionnel>

➤ Blanchiment et bénéficiaire effectif

Avant le 1^{er} avril 2018, toutes les sociétés commerciales, sociétés civiles, associations, GIE et d'une manière générale toutes les entités tenues de s'immatriculer au RCS doivent déposer en annexe du RCS un document au greffe du tribunal de commerce du siège de l'entité leur permettant d'identifier leur(s) bénéficiaire(s) effectif(s). Cette obligation s'inscrit dans le cadre du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui impose aux Etats la mise en place d'un registre central des bénéficiaires effectifs.

➤ RGPD

Le service juridique de l'UNIS a mis en place une information précise sur les dispositions à prendre au sein de chaque entreprise dans le cadre du Règlement général de protection des données du 27 avril 2016.

La protection des données à caractère personnel touche tous les domaines.

Le traitement automatisé ou non des données personnelles vise la collecte, l'enregistrement, la modification, l'utilisation, la communication ou bien la simple consultation de toute information se rapportant à une personne physique identifiée ou identifiable (numéro de téléphone, adresse, situation familiale, catégorie socio-professionnelle, RIB etc...).

Le RGPD implique :

- D'auditer et de cartographier ses traitements en les intégrant à un tableau (nature des données, finalité du traitement, durée de conservation et destinataires des traitements)
- De désigner un responsable Data Protection Officer (ancien Correspondant Information et Libertés)
- De s'assurer de la licéité des traitements : seules les données absolument nécessaires à la finalité doivent être collectées, consentement de la personne, exécution du contrat auquel la personne concernée est partie, respect d'une obligation légale, sauvegarde des intérêts vitaux de la personne...
- De s'assurer d'une durée de conservation des données nécessaire
- De mettre à jour ses mentions contractuelles

- De renforcer la sécurité des données
- De prouver à tout moment la conformité de son dispositif
- IRSI en remplacement de la convention CIDRE

Cette nouvelle convention sera applicable aux sinistres DDE et incendie qui surviendront à compter du 1^{er} juin 2018, en remplacement de la convention CIDRE.

L'IRSI désigne un assureur gestionnaire unique par local :

- Pour les lots privatifs, c'est l'assureur de l'occupant du local sinistré
- Pour les parties communes, c'est l'assureur de l'immeuble

L'IRSI comprend 2 tranches de sinistre qui s'apprécient par local :

- Tranche 1 : sinistres inférieurs à 1600 € HT

L'assureur gestionnaire évalue les dommages et prend en charge l'intégralité des dommages immobiliers et mobiliers. En principe, il y a abandon de recours sauf pour les sinistres répétitifs (plus de 2 sinistres en 24 mois).

- Tranche 2 : sinistres compris entre 1600€ et 5000 € HT

L'assureur gestionnaire organise une expertise pour compte commun (un expert pour toutes les parties) dont les conclusions seront opposables aux assureurs des parties.

La prise en charge des dommages est en fonction de la propriété des biens (l'assureur du locataire intervient pour les meubles endommagés du locataire par exemple).

Au-delà de 5000 €, la convention CIDE COP continue à s'appliquer.

Il s'agit d'un contrat « tout sauf » qui couvre donc toutes les causes sauf celles qui sont exclues par la convention (infiltration par façade par exemple).

- **ELAN : point sur les articles qui intéressent les promoteurs-rénovateurs.**

Les membres de la Commission prennent connaissance des documents transmis par le service juridique

- **URBANISME**

- « projet partenarial d'aménagement » (PPA).
- Mesures pour faciliter le changement de destination (article L152-6 du CU)
- Articulation entre ancien POS et PLU régularisé (article L174-6 du CU)
- Ordonnance à venir pour réorganiser la hiérarchie des normes en urbanisme
- Allègement des pouvoirs des Architectes des Bâtiments de France (article L632-2 du code du patrimoine)
- Dossier de PC allégé et dématérialisation des demandes (article L. 423-1 et 2 CU)
- Droit de visite et de communication de l'administration (article L461-1 et suivants du CU)
- Dispositions visant à améliorer le traitement des contentieux en urbanisme

- **CONSTRUCTION**

- Création d'une catégorie d'immeuble de moyenne hauteur
- Accessibilité et construction de logements « évolutifs »
- Encadrement et souplesse dans la VEFA
- Facilitation des opérations de transformation d'un ERP en habitation

- **GESTION LOCATIVE**

- Le bail mobilité
- Caution personne physique : suppression de la mention manuscrite
- Observation des loyers, Fixation du loyer et Encadrement expérimental dans les zones tendues sur la base du volontariat des EPCI pendant 5 ans
- Colocation à baux multiples et critère de décence
- Meublés touristiques
- Digitalisation du secteur du logement
- Procédure d'expulsion et procédure de surendettement
- Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

➤ **RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS TERTIAIRES**

L'article 55 porte sur l'obligation de réaliser des travaux d'économie d'énergie dans le secteur du bâtiment tertiaire. Il est prévu une réduction de 40 % d'économie d'énergie à l'horizon 2030 avec la possibilité de moduler cet objectif en fonction de la taille, de la destination du bâtiment afin de ne pas imposer des obligations disproportionnées par rapport à la situation économique de certaines entreprises (petits commerces // immeubles de bureaux).

➤ **COPROPRIETE**

- Individualisation des frais de chauffage et de refroidissement

L'article 21 adapte le dispositif de l'individualisation des frais de chauffage en modifiant le champ d'application et les cas de dérogation possible : exclusion des immeubles tertiaires, extension des cas de dérogations pour motif économique aux immeubles dans lesquels l'installation de compteurs n'est pas rentable.

- Copropriété dégradées

Le PJ améliore les outils de traitement des copropriétés dégradées. Il a pour objet de :

- Faciliter le relogement des occupants des copropriétés dégradées
- Engager encore plus rapidement le relogement des occupants des immeubles voués à être démolis et autoriser la prise de possession immédiate par le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique (nécessité de risques sérieux pour la sécurité des occupants rendant nécessaire la prise de possession anticipée et existence d'un projet de plan de relogement des occupants)
- Supprimer la condition d'existence d'une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde pour la mise en place d'une Opération de Requalification de Copropriétés dégradées (ORCOD) d'intérêt national.

- réforme et codification du droit de la copropriété

Le gouvernement est autorisé à légiférer par ordonnances pour :

- codifier le droit de la copropriété pour obtenir un texte simple, clair et accessible : cette ordonnance serait publiée dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication de la loi.
- revoir les règles de gouvernance des copropriétés en les adaptant en fonction de la destination et de la taille de la copropriété : cette ordonnance serait publiée dans un délai de douze mois à compter de la publication de la loi.

• **Questions diverses**

Statuts de l'UNIS et commissions métiers

Sera prochainement prévue la représentation obligatoire de chaque région de France dans les commissions métiers. Il y aura un appel à candidature notamment en Rhône-Alpes et en Centre pour la Commission PR.

Chaque président de pôle sera par ailleurs épaulé par 5 présidents métiers.

Il est impératif de mobiliser les adhérents PR en région par la mise en place de réunions locales.

Médiateur de la consommation

La DGCCRF a pris une décision en date du 14 février, ne permettant pas à MEDICYS de souscrire de nouveaux contrats. MEDICYS a été désigné indûment par des milliers d'entreprises, sans avoir souscrit, en réalité un contrat, ce qui explique cette suspension, provisoire afin de clarifier la situation.

Il convient de choisir un médiateur référencé par la Commission d'Evaluation et de contrôle de la médiation de la consommation, figurant sur le portail du Ministère de l'économie, et correspondant à votre secteur d'activité.

Voici le lien : <https://www.economie.gouv.fr/mediation-conso/saisir-mediateur>

PROCHAINE REUNION LE MARDI 26 JUIN DE 9H30 A 11H00

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