



Mieux vivre l'immobilier

## Commission Promoteur-Rénovateur

### Procès-verbal de la réunion du 27 juin 2019

---

Participants :

Éric BRICO, Pierre-Alexandre TRODE, Philippe LEMAIRE, Jean LABANT, Pierre BOUTINET, Philippe ROUX, Anthony MICHEL DE CHABANNES- PACA, Anthony TIRIAKAN, Luc RICLET, François BOURGOIN, / Anne MARCHAND

Absents : Arnaud BIMBENET, Bruno BOVE, Dominique DAUTREMONT, Olivier JUVET, Raynald HAUTOT, Florian PERALDI

---

#### Ordre du jour

- Accueil des nouveaux membres..... 1
- Réorganisation des commissions métiers ..... 1
- Développement des réunions en régions ..... 2
- Tour de table : tendances du marché de l'immobilier..... 2
- Le Denormandie : son application en régions – les retours d'expérience..... 3
- Validation du projet de courrier à Bruno LEMAIRE sur la TVA ..... 3
- Actualité juridique (TVA, DPE opposable, étude géotechnique...) ..... 3
- Intervention de Philippe Le SCIELLOUR – Cabinet CANNAC : les déficits fonciers ..... 3
- Choix des prochaines interventions..... 3
- Questions diverses ..... 3

- **Accueil des nouveaux membres**

---

Olivier JUVET, président PR de la région Bourgogne Franche Comté et Arnaud BIMBENET, président PR Centre-Val de Loire, nouveaux membres de la commission, ne sont pas présents.

Luc RICLET va se rapprocher de Jean-Luc JOUAN pour être représentant BRETAGNE.

- **Réorganisation des commissions métiers**

---

Les membres de la Commission s'accordent pour maintenir Anthony MICHEL DE CHABANNES et Philippe ROUX, tous deux présidents PR en PACA, comme membres de la Commission.

A ce jour, la commission compte 10 présidents de pôles et 6 membres maintenus sur décision d'Eric BRICO.

Les membres du SYNAR, syndicat parisien, vont intégrer l'UNIS au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Deux ou trois membres intégreront la commission Promoteur-Rénovateur.

- **Développement des réunions en régions**

---

Il est rappelé aux membres de la commission que le siège de l'UNIS est à leur disposition pour les aider à organiser des réunions PR en régions. Il convient pour cela de contacter Christelle PEREIRA. Eric BRICO et Anne MARCHAND se tiennent à la disposition des présidents pour trouver un thème et un intervenant.

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

---

Éric BRICO – Ile de France : Paris se lisse, tous les quartiers sont en train de s'aligner par le haut les prix continuent à monter sans que les acquéreurs aient du mal à emprunter

Pierre-Alexandre TRODE – Ile de France (92) : Il y a toujours des biens à vendre mais globalement sans travaux, il est difficile de faire de la marge.

Philippe LEMAIRE - Nord (Lille) : les prix continuent à monter : appartements de 6000 euros du m<sup>2</sup> pour les petites surfaces.

Le PLU 2 ne sortira pas... Le PLU 3 est en cours. Cela amène à des situations de blocage.

En parallèle, de grosses foncières n'ont pas de difficultés pour acheter à n'importe quel prix sans que rien ne se passe après. Cette situation est également bloquante.

Jean LABANT – Nouvelle Aquitaine (Bordeaux) : les prix arrêtent de monter. Le marché semble se tasser. Il existe beaucoup de construction neuve en Pinel et airb'nb devient un vrai problème.

La mairie envisage de mettre en place le permis de louer

Les biens intéressants les PR reviennent mais en périphérie de Bordeaux et avec des prix de sortie moins favorables qu'avant. Les délais de transaction s'allongent aussi. La ville de Bordeaux rencontre des difficultés de circulation qui commencent à se savoir... les acquéreurs commencent à s'intéresser à d'autres communes moins saturées.

Pierre BOUTINET - Nouvelle Aquitaine (Cognac) : Royan a connu un léger tassement du marché aux alentours de Pâques. Aujourd'hui, l'activité reprend, il y a des visites et les prix se tiennent.

Royan : 4000 euros du m<sup>2</sup> - La Rochelle entre 4 et 8000 du m<sup>2</sup>. Dès qu'on s'éloigne de la mer : entre 2 et 3000 euros. Le neuf entre 4 et 5000 euros du m<sup>2</sup> et face mer entre 6 à 8000m<sup>2</sup>

En tant que représentant de L'UNIS, Pierre BOUTINET a assisté à une réunion de rénovation du PLU.

Philippe ROUX – PACA (Nice) : marché stable mais très difficile. Les prix vont légèrement à la baisse. Nice équivaut à Bordeaux (6000 euros du m<sup>2</sup> neuf et 9000 euros en ancien proche mer). Il existe une pénurie de produits en haut de gamme. Le neuf stagne un peu

Anthony MICHEL DE CHABANNES- PACA (Marseille) : grosse disparité des prix entre nord et sud (3 à 12000 euros/m<sup>2</sup>). Marseille est une ville qui à la côte. Des promoteurs-constructeurs viennent de loin. Pour les promoteurs-rénovateurs, beaucoup de propriétaires vendent des immeubles entiers qui nécessitent beaucoup de travaux, certainement suite au dramatique évènement de novembre dernier.

A Aix, il ne se passe plus rien car tout a été rénové.

Toute la région de Salon jusqu'à Cavaillon, les prix sont tout à fait raisonnables.

Anthony TIRIAKAN – Pays de la Loire (Nantes) : forte demande, pénurie de biens, fortes présences de foncières, les prix du neuf sont stables mais hauts (6 et 7500 euros). L'ancien dans Nantes se situe entre 3500 et 5000 euros du m<sup>2</sup>. Le PLUM est applicable depuis le 26 avril coefficient biotop par surface (en plus de la pleine terre, les allées doivent être perméables et en fonction du matériau utilisé, il y a un coefficient de perméabilité) et avec le gel de 90% des bandes secondaires et des exigences de maintien du boisé.

Pour la promotion, il ne sera possible de travailler qu'après les municipales, toutes les demandes font l'objet de sursis à statuer.

François BOURGOIN – Ile de France et Centre (91,45, 28, 59) : aucun problème lié au marché

---

- **Le Denormandie : son application en régions – les retours d'expérience**

---

Eric BRICO a participé à une réunion le 16 mai dernier organisée avec le cabinet du Ministère du logement. Cette réunion avait pour objet le dispositif DENORMANDIE dans le cadre des conventions « Cœur de Ville », son déploiement sur le territoire et la définition d'axes d'amélioration.

A cette fin, le cabinet sollicite l'UNIS, d'une part, pour identifier les biens à rénover et suivre les cas qui se présentent (valoriser les expérimentations), et d'autre part pour adapter le dispositif dans la prochaine Loi de finances, le cas échéant

Aussi, il a été demandé aux présidents PR des régions d'interroger les adhérents promoteurs-rénovateurs de leur pôle :

- Ont-ils connaissance d'opérations relevant du dispositif dans leur secteur géographique ?
- Se sont-ils eux-mêmes lancés dans une opération éligible au DENORMANDIE ?
- Si oui, quelles sont les difficultés rencontrées ? Les axes d'amélioration qu'ils auraient identifiés ?

Raynald HAUTOT et Bruno BOVE ont répondu favorablement à la demande. Leurs réponses ont été transmises au BE de l'UNIS.

---

- **Validation du projet de courrier à Bruno LEMAIRE sur la TVA**

---

Suite à l'arrêt de la CAA de Montpellier, l'UNIS souhaite que Bercy revienne sur sa position, préjudiciable pour les promoteurs-rénovateurs.

La Commission valide le courrier

---

- **Actualité juridique (TVA, DPE opposable, étude géotechnique...)**

---

Les membres de la Commission prennent connaissance du document réalisé par le service juridique. Il n'y a pas de remarque particulière. Ils sont également informés du projet de loi LOM adopté en 1ère lecture par l'assemblée nationale (prochaine étape CMP dont la date n'est pas encore connue) qui contient une mesure qui concerne la location et la transaction.

Il s'agit de la création d'un « diagnostic bruit » pour les immeubles à usage d'habitation, mixte ou terrains constructibles situés dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit

---

- **Intervention de Philippe Le SCIELLOUR – Cabinet CANNAC : les déficits fonciers**

---

Des échanges ont lieu concernant les déficits fonciers. Ce thème a rencontré un vif intérêt. Il pourrait faire l'objet d'une réunion en région.

---

- **Choix des prochaines interventions**

---

L'intervention de décembre portera sur le taux de TVA sur travaux (10 ou 20%).

---

- **Questions diverses**

---

Les membres de la Commission valide le projet de formation sur les sites pollués

Eric BRICO invite très fortement les membres à participer au congrès de l'UNIS et à solliciter les membres PR de leurs pôles !

**PROCHAINE REUNION LE MERCREDI 11 DECEMBRE DE 12H30 A 16H00**  
**IL EST RAPPELE QUE TROIS ABSENCES CONSECUTIVES ENTRAINENT L'EXCLUSION DE LA COMMISSION**