

Commission Promoteurs-Rénovateurs du 14 juin 2023

Informations générales

Date de la réunion : 14 juin 2023	Lieu de la réunion : Zoom et Hotel Napoléon	
Personnes présentes :		
BIMBENET	Franck	Absent
BOURGOIN	François	Absent
BOUTINET	Pierre	Absent
BOVE	Bruno	Absent
BRICO	Éric	Présent
CAZALIERES	Antoine	Présent
DAUTREMONT	Dominique	Absent
FANDIN	Catherine	Absente
HAUTOT	Raynald	Absent
JUILLARD	Aurélien	Présent
LABANT	Jean	Absent
LATISNERE	Éric	Présent
LEMAIRE	Philippe	Présent
LOUEL	Laurent	Présent
ROUX	Philippe	Présent
TRODE	Pierre-Alexandre	Présent
VERGES	Julien	Présent
Participaient également :		
<ul style="list-style-type: none"> - Laurie PEKOULARD, Juriste rattachée à la présente commission - Chartier Jérôme était l'invité de la présente Commission - Caroline Cazaux, promoteur à Toulouse était également l'invitée de la présente Commission 		
Ordre du jour :		
1/ Tour de marché		
<ul style="list-style-type: none"> - Volume - Prix / marges - Financement / Crédit 		

2/ Point sur le durcissement de la délivrance des permis dans certaines communes

3/ Point d'étape RénoVert

4/ Finalisation guide PRA

5/ Point d'actualité juridique

- Audit énergétique
- Vers un DPE pondéré pour les petites surfaces
- Ajustement du contenu des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme

4/ Divers / Vie de l'Unis

-
- Conclusions du CNR logement et annonces gouvernementales
- Catalogue de formation pour les Promoteurs Rénovateurs
- Congrès : ouverture des inscriptions / sujets et thèmes pour les PR
- Adoption nouvelle solution My Notary
- Élection le 22.06 présidence de l'Unis
- Point communication

S.1 Tour de marché

REGION/VILLE	OBSERVATIONS
PACA	Stabilisation du marché. Il y a très peu de biens sur le marché donc pour le moment pas de difficulté pour vendre.
Nantes	Grosse baisse de volume. Il y a des clients mais ils sont hésitants et indécis donc les délais de vente se rallongent en fonction de la localisation du bien (notamment dans les périphéries). On note également des problèmes d'obtention de prêt auprès des banques. Les notaires indiquent également une baisse d'activité.
Ile de France	Baisse de volume et difficultés d'obtention de prêt. Le secteur tertiaire reste très dynamique à Paris. Retour des fonds d'investissement ce qui démontre qu'il y a une baisse des prix et donc des opportunités. On observe des soucis de financement pour les SCI familiales. On commence à voir les premiers refus de prêt. On s'oriente sur la réalisation de travaux pour mieux vendre.
Pau	Beaucoup de biens arrivent sur le marché ce qui est source d'opportunités. Baisse des prix

Toulouse	Nous ressentons la crise. Dès l'hiver nous avons observé une baisse et beaucoup de frilosité des acquéreurs. Pour « limiter la casse » nous proposons des biens rénovés.
Lille	Baisse de 35 à 40 % en transaction. + 40 % de promoteurs en défaut de paiement. Les banques prêtent mais avec attentisme.
Rhône Alpes	Augmentation des délais de vente. Loyers encadrés donc beaucoup moins d'investisseurs. On observe aussi un durcissement du changement de destination. On note également une baisse des tarifs des artisans.

S.2 Point sur le durcissement de la délivrance des permis dans certaines communes

Durcissement notamment au regard des changement de destination à Lyon et à Paris.

S.3 Point RénoVert

Les Prochaines étapes

- Fin juin 2023 : Jury final.
- 13 ou 15 septembre 2023 : Remise de prix lors du Congrès de l'UNIS à Marseille en présence de la sénatrice Provence Alpes D. ESTROSI-SASSONE

S.4 Guide PR

Échanges reportés à la prochaine Commission

S.5 Point d'actualité juridique

- **L'Audit énergétique**
 - o **Son entrée en vigueur**

Les promesses signées avant le 1er avril ne sont en principe pas concernées.

En effet, l'article 3 du décret 2022-780 du 4 mai 2022 dans sa rédaction issue du décret modificatif du 9 août 2022 dispose :

- « Les logements mentionnés au VII de l'article 158 de la loi du 22 août 2021 susvisée, soumis à l'obligation prévue à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, sont ceux qui font

*l'objet d'une promesse de vente, telle que définie à l'article 1589 du code civil ou, **à défaut de l'existence d'une telle promesse**, d'un acte de vente, tel que défini à l'article 1582 du code civil :*

1° A compter du 1er avril 2023 pour les logements qui appartiennent aux classes F et G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° A compter du 1er janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E au sens de ce même article ;

3° A compter du 1er janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D au sens de ce même article. »

Ainsi, en présence d'une promesse de vente signée avant le 1^{er} avril 2023, l'obligation ne devrait pas trouver à s'appliquer quand bien même la vente serait postérieure à cette date.

- **Son contenu**

Pour rappel, L'arrêté du 4 mai 2022 précise le contenu de l'audit.

L'audit énergétique comprend notamment :

- **1. l'estimation de la performance du bâtiment ou de la partie de bâtiment avant travaux, réalisée selon la méthode de calcul conventionnelle utilisée pour l'établissement des DPE.** Cette estimation peut s'appuyer sur les données collectées pour l'élaboration du dernier DPE du logement. Préalablement à la réalisation de l'audit, le propriétaire du logement remet à l'auditeur le récapitulatif standardisé du DPE ainsi que les factures des travaux réalisés et, s'il en dispose, les différents diagnostics techniques immobiliers.
- **2. un schéma précisant la répartition des déperditions thermiques du logement étudié**
- **3. des informations sur les dispositifs de pilotage existants dans le bâtiment, les dispositifs de pilotage constituant les dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle pilotant les équipements du bâtiment.**
- **4. des propositions de travaux** de rénovation permettant de parvenir à une rénovation performante.
- **5. L'estimation des économies d'énergie en énergie primaire et en énergie finale** ainsi que l'estimation des émissions de gaz à effet de serre évitées, en valeur absolue puis en valeur relative par rapport à l'état initial avant travaux ;
- **6. L'estimation de l'impact théorique des travaux proposés sur les frais annuels d'énergie sous la forme d'une fourchette d'économie de coûts**, calculée sur la base des fourchettes de coûts définies à l'annexe 7 de l'arrêté du 31 mars 2021 susvisé
- **7. L'estimation du coût des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement et des travaux nécessaires**, indissociablement liés à la bonne exécution ou à la bonne réalisation de ces travaux, mentionnés à l'article D. 319-17 du code de la construction et de l'habitation, toutes taxes comprises, en étant attentif à sélectionner des bouquets de travaux cohérents par rapport aux économies d'énergie attendues et à la valeur vénale du bien ; (...) »

- **Quid de l'obligation de faire réaliser un audit énergétique pour une maison individuelle située en copropriété (copropriété horizontale)**

Si en principe la loi de 1965 est exclue du champ d'application de l'audit énergétique il semble qu'il faille jouer la prudence. Même soumise au régime de la copropriété, une maison individuelle constitue un bâtiment à usage d'habitation comprenant un seul logement, il semble que finalement son propriétaire puisse être soumis à l'obligation de réaliser un audit énergétique en fonction du résultat de son DPE.

(Voir circulaire sur l'audit énergétique : Pièce jointe n°1)

- **Vers un DPE Pondéré**

Constat fort impact des calculs sur les petites surfaces donc la FIDI demande une pondération des calculs pour les petites surfaces.

Deux fédérations du diagnostic immobilier proposent de mettre en place des coefficients de pondération pour les logements de moins de 30 m², qui représentent actuellement une grande part des passoires thermiques.

Selon les statistiques de l'Ademe, répertoriées en 2022 par l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE), près de 34 % des logements de moins de 30 m² ont une étiquette F ou G, contre seulement 13 % des logements de plus de 100 m².

Partant de ce constat chiffré, **la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers (CDI FNAIM) et la Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (FIDI)** ont décidé, par un courrier du 28 avril dernier, **de saisir le ministre délégué chargé de la ville et du logement afin d'adapter certaines règles d'élaboration du DPE qui se révèlent être pénalisantes pour les petites surfaces.**

- **Ajustement du contenu des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme**

Un arrêté 17 avril 2023 modifie le contenu des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

L'arrêté comporte deux principales évolutions :

La première évolution porte sur la suppression de la demande d'éléments nécessaires au calcul des impositions des autorisations d'urbanisme (il s'agit en pratique des éléments à partir desquels sont calculés la taxe d'aménagement ou le versement pour sous-densité). Les dispositions suivantes sont ainsi supprimées :

- Pour la déclaration préalable : l'article A.431-1 du code de l'urbanisme
- Le permis de construire : l'article A.431-4 en application de l'article R.431-5 du code de l'urbanisme ;
- Pour le permis d'aménager : l'article A.441-4 en application de l'article R.441-1 du code de l'urbanisme.

Les plans de situation du terrain et les plans de masse des constructions, qui précisent l'échelle et l'orientation par rapport au nord, devront par ailleurs en comporter la traduction en "échelle graphique", et ce à compter du 1er juillet 2023. Cette obligation concerne la déclaration préalable, la demande de permis de construire ainsi que le permis d'aménager. Par un arrêt destiné à publication, la troisième chambre civile de la Cour de cassation apporte des

précisions sur les critères permettant de qualifier d'ouvrages, au sens de l'article 1792 du code civil, les panneaux photovoltaïques installés sur une toiture (Cass. 3e civ., 21 sept. 2022, n° 21-20.433, n° 652 FS-B).

S.7 Divers

- Conclusions du CNR logement et annonces gouvernementales

Plusieurs points peuvent intéresser les promoteurs rénovateurs dans le cadre des conclusions du CNR :

- Soutenir la production et la rénovation des logements sociaux

- Dans le cadre du futur pacte de confiance signé entre l'État et les bailleurs sociaux, engager la profession dans une relance de la production de logements sociaux et soutenir les organismes dans le contexte d'augmentation de la hausse du taux du livret A, avec un renforcement des fonds propres des bailleurs, un allongement de maturité des prêts et le gel des cotisations en 2023 et 2024
- Dans le cadre du pacte de confiance avec les bailleurs sociaux : mise en place du dispositif de « Seconde vie » pour les rénovations lourdes des logements, et mise en place d'un dispositif d'aide à la rénovation énergétique »

- Relancer la production de logements

- Un programme de rachat des programmes bloqués par les groupes CDC Habitat et Action Logement de 47 000 logements (17 000 de CDC Habitat et 30 000 d'Action Logement)
- Révision flash des zonages ABC pour faire rentrer davantage de communes en zone tendue le temps d'une réforme plus structurelle sur le zonage
- **Lever les blocages sur la délivrance des permis de construire en zone tendue**
- Engager avec les élus locaux un programme national de renouvellement urbain des grandes friches en zone urbaine et des galettes commerciales pour favoriser le développement de nouveaux quartiers durables et mixtes
- Un État exemplaire : accélérer la transformation du foncier de l'État et de ses opérateurs en faisant notamment évoluer les règles des Domaines pour contribuer à la modération des prix
- **Lever les freins juridiques à la production de logements compatibles avec nos objectifs de sobriété foncière pour accélérer la transformation des bureaux en logements par exemple**
- Bâtir une filière d'excellence en matière de construction « hors site »

- Catalogue de formation pour les Promoteurs Rénovateurs

Les promoteurs souhaiteraient voir intégrer la liste des formations suivantes au catalogue de l'Unis.

- Le droit de l'urbanisme et comment peut-on en tirer profit (rappel des fondamentaux, apprendre au PR à décoder des opportunités, destinations et usages)
- Les autorisations d'urbanisme (apprendre à lire un PLU, types d'autorisations, synthèse en fonction des projets, constitution de dossier, recours, procédures)
- La fiscalité du promoteur rénovateur (bases de compta, avantages et obligations, la TVA immobilière)
- Établir un prévisionnel pour promoteurs, promoteurs rénovateurs et aménageurs (travail à partir d'exemples distribués aux participants pour toutes les spécialités avec rappels techniques au passage)

- La constitution d'une copropriété (cheminement pour créer une copro à partir d'un bâti existant, EDD et volumes)
- La VIR et la VIC (déroulé, fiscalité, assurance)
- Les marchés travaux (obligations des intervenants, cahier des charges, paiements et garanties)
- La surélévation (description d'une opération, technicité, urbanisme et coûts)
- La rénovation énergétique et les C2E
- La division foncière (CU, DP, PA, réseaux, l'apport du géomètre)

- **Congrès :**

Le prochain congrès se déroulera à Marseille du 14 septembre 2023 au 15 septembre 2023. Les inscriptions sont ouvertes.

Lien pour les inscriptions : [UNIS Syndicat immobilier \(unis-immobilier.com\)](https://unis-immobilier.com)

- **Adoption nouvelle solution My Notary**

L'Unis a conclu un nouveau partenariat avec my Notary solution permettant de rédiger différents contrats et mettant gratuitement à disposition des adhérents une contrathèque.

- **Élection le 22.06 présidence de l'Unis**

Les élections auront lieu le 22 juin lors du prochain conseil.

Point communication

Discussion sur l'opportunité de mettre en place sur LinkedIn des points juridiques ou d'actualités sur des thématiques qui concernent les PR.

Il convient de réfléchir à un mode de communication qui corresponde aux Promoteurs.

Un doodle vous sera adressé afin de fixer la date de la prochaine Commission