

# Commission Promoteurs-Rénovateurs du 11 octobre 2023

## Informations générales

**Date de la réunion :** 11 octobre 2023

**Lieu de la réunion :** Zoom et siège UNIS

### Personnes présentes :

<b>BOURGOIN</b>	<b>François</b>	Présent
<b>BOUTINET</b>	<b>Pierre</b>	Absent
<b>BOVE</b>	<b>Bruno</b>	Absent
<b>BRICO</b>	<b>Éric</b>	Présent
<b>CAZALIERES</b>	<b>Antoine</b>	Absent
<b>FANDIN</b>	<b>Catherine</b>	Absent
<b>HAUTOT</b>	<b>Raynald</b>	Absent
<b>JUILLARD</b>	<b>Aurélien</b>	Présent
<b>LABANT</b>	<b>Jean</b>	Absent
<b>LATISNERE</b>	<b>Éric</b>	Présent
<b>LEMAIRE</b>	<b>Philippe</b>	Présent
<b>LOUEL</b>	<b>Laurent</b>	Présent
<b>ROUX</b>	<b>Philippe</b>	Absent
<b>TRODE</b>	<b>Pierre-Alexandre</b>	Présent
<b>VERGES</b>	<b>Julien</b>	Absent

Participaient également Laurie Pekoulard juriste rattachée à la présente Commission

### Étaient Invitées :

- BERTHOU Patricia, promoteur région nouvelle Aquitaine (Brive la Gaillarde)
- AUGÉ Alexandra, promoteur région Parisienne

### Ordre du jour :

**1/ Intervention ENAIRGIA**

**2/ Tour de marché**

3/ Actualité juridique

4/ Vie du syndicat / Vie de la Commission

## S.1 Intervention ENAIRGIA



Suite aux différentes questions, quelques informations complémentaires :

- Obligation réglementation isolation lors de travaux importants de rénovation : <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2016/obligation-de-travaux-disolation-thermique-lors-de-travaux-importants-de-renovation/>
- Dégrèvement taxe foncière en cas de travaux de rénovation énergétique : [Ai-je droit pour ma taxe Foncière à l'exonération en faveur des économies d'énergie ? | impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)
- Dégrèvement taxe foncière logements inoccupés notamment en cas de rénovation lourde : <https://www.credigo.fr/nos-dossiers/taxe-fonciere-exoneree-logements-vacants.html#:~:text=Le%20code%20g%C3%A9n%C3%A9ral%20des%20imp%C3%B4ts,durer%20au%20moins%20trois%20mois.>

## S.1 Tour de marché

REGION/VILLE	OBSERVATIONS
Aquitaine	Temps difficile /nous arrivons à vendre en baissant le prix.
Nord pas de Calais	Beaucoup de stock malgré des baisse de prix de 18 %. Ce coup d'arrêt est en grande partie lié aux taux d'emprunt.
Ile de France	Pour le moment pas de baisse de prix significatif il faut patienter la fin d'année. Aujourd'hui seule la rénovation énergétique permet de vendre sans trop de négociation du prix.
Lyon	Les acquéreurs sont très attentistes. Grosse baisse de prix sur les immeubles en bloc. Les banques sont très frileuses, il y a des refus de prêt.
Pau	Tous les biens en dessous de 150000 € partent très bien. Les biens qui ont une bonne localisation se vendent également très bien. On note une baisse de la présence des investisseurs avec le coup de rabot sur les exonérations location meublée

### S.3 Actualité juridique

La loi de lutte contre l'artificialisation a été adoptée le 13 juillet dernier. Ce texte de loi vise à faciliter la mise en œuvre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) résultant de la loi climat et résilience (articles 191 et 194 de la loi climat et résilience).

Ce texte vise à répondre aux difficultés soulevées à travers plusieurs dispositions :

- **1/ Assouplissement des délais de mise en œuvre (article 1er de la loi)**

Dans le prolongement de la loi 3DS qui avait déjà amorcé un assouplissement des délais, la loi du 20 juillet 2023 procède à une nouvelle adaptation. Elle prévoit ainsi une majoration de 9 mois du délai d'adaptation des schémas régionaux et de 6 mois celui prévu pour les SCOT, les PLU et les cartes communales.

Document	Délai loi Climat et résilience	Délai loi 3DS	Nouveau délai
SRADDET, PADDUC, SAR, SDRIF	22 août 2023	22 février 2024(+ 6 mois)	22 novembre 2024(+ 9 mois)
SCOT	22 août 2026	22 août 2026	22 février 2027(+ 6 mois)
PLU et carte communale	22 août 2027	22 août 2027	22 février 2028(+ 6 mois)

- **2/ Trois instances dédiées**

Afin de trouver des solutions adaptées aux différents territoires. La loi se dote de 3 instances :

- 

- **La commission départementale de conciliation** (art 1er, I, 1°, e)

La commission devient compétente pour rechercher un accord entre l'autorité compétente pour élaborer les SCOT, les PLU ou les cartes communales et les autres personnes associées à cette élaboration.

La commission se réunira désormais à la demande de l'établissement public en charge du SCOT ou de l'EPCI ou la commune compétente afin d'assurer l'intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- 

- **La conférence régionale de gouvernance ZAN** (art 2 de la loi)

Dans le but de faciliter la concertation locale en associant mieux les élus locaux à la gestion du ZAN, le législateur a instauré une conférence régionale de gouvernance

En plus de sa compétence pour avis concernant les objectifs régionaux, elle peut se réunir à l'initiative de la région ou d'un établissement public chargé de l'élaboration d'un SCOT, sur tout sujet lié à la mise en œuvre des objectifs de réduction de l'artificialisation.

La composition et le nombre de membres de la conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols sont déterminés par une délibération du conseil régional. A défaut, le nouvel article Art. L. 1111-9-2 du CGCT prévoit sa composition.

- 

- **La commission régionale de conciliation sur l'artificialisation** (article 3 III ter.)

Elle peut être saisie à la demande de la région, en cas de désaccord sur la liste des projets d'envergure nationale ou européenne présentant un intérêt général majeur. Un décret en précisera la composition et les modalités de fonctionnement.

- **3/ Garantie de surface minimale pouvant être artificialisée** (article 4 de la loi)

Les communes dont le territoire est couvert par un document d'urbanisme local disposeront d'une surface minimale pouvant être artificialisée d'au moins un hectare, cette surface pouvant être mutualisée à l'échelle intercommunale si la commune le souhaite.

- 4/ des mesures particulières pour la Corse et pour les territoires d'Outre-mer (art. 1er I, 2° et art. 5, II).

- Pour la corse

A compter du 22 août 2027, l'extension de l'urbanisation sera interdite dans toute commune qui ne sera pas couverte par un PLU, un document en tenant lieu ou une carte communale

- Pour les territoires d'outre-mer

La loi laisse aux départements et régions d'outre-mer le soin de fixer leur propre objectif de réduction de la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2031.

- 5/ Prise en compte des projets d'envergure nationale ou européenne présentant un intérêt général majeur.

La consommation foncière résultant de projets d'intérêt général nationaux ou d'envergure européenne sera exclue pour la prise en compte des objectifs de lutte contre l'artificialisation fixés dans les documents locaux.

L'article 3 précise une liste de travaux ou opérations susceptibles d'entrer dans la catégorie des projets d'envergure nationale ou européenne (infrastructures fluviales, lignes ferroviaires à grande vitesse, projets industriels d'intérêt majeur, opérations d'aménagement réalisées par un grand port, opérations intéressant la défense, construction d'établissements pénitentiaires, de réacteurs électronucléaires, etc.).

- 6/ Prise en compte des communes exposées au recul du trait de côte

L'article 5 I prévoit que les surfaces artificialisées situées dans les zones les plus exposées (horizon 0-30 ans) peuvent être considérées comme désartificialisées, au sens de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles ont vocation à être renaturées dans le cadre d'un projet de recomposition spatiale du territoire littoral.

- 7/ Prise en compte des efforts de renaturation

La loi du 20 juillet 2023 en son article 7 prévoit de retrancher du calcul de la consommation d'ENAF, les surfaces urbanisées ou construites ayant fait l'objet d'actions de renaturation.

- **8/ deux outils au service de la réalisation des objectifs**

- **Un droit de préemption sur les espaces propices à la renaturation ou au recyclage foncier**

En application de l'article 6, I, 1° de la loi du 20 juillet 2023 : la collectivité d'un droit de préemption applicable à un foncier artificialisé qui peut être situé en dehors de l'enveloppe urbaine définie.

- **Le sursis à statuer des projets artificialisants**

Création d'un sursis à statuer applicable aux projets qui pourraient compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF susceptibles d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modification durant la première période décennale prévue par la loi Climat et résilience (2021-2031)

## **S.8 Divers**

- **Catalogue de formation pour les Promoteurs Rénovateurs** : transmission de la demande à UN+ recherche de formateurs.

- **Congrès : Trophée Rénovert / retour d'expérience / Intervention du ministre**

Patrice Vergriete a choisi d'aborder la situation du logement actuelle lors du congrès de Marseille, il a souligné le manque de logement mais a indiqué également : ***Plutôt que de « construire partout », il convient de privilégier « la rénovation ».***

Les élus souhaiteraient que de ateliers dédiés aux promoteurs rénovateurs soient organisés lors des prochains congrès.

- **Mise en place de chargé de mission au sein de la commission (formation, partenariat, thème conférence, prospection)**

- Chargés de mission formation : Eric Latisnère et Aurélien Julliard
- Bourgoin François : thème conférence et recherche intervenant
- Lemaire Philippe : sujet aides rénovation énergétique;

- **Rencontres métier**

Les élus envisagent la mise en place de rencontres périodiques ouverts à l'ensemble des PR de l'Unis afin de faciliter les échanges de bonnes pratiques.

**Prochaine commission le mercredi 13 décembre 2023**