

Procès verbal

Commission Promoteurs-Rénovateurs

du 10 avril 2024

Informations générales

Date de la réunion : 10 avril 2024	Lieu de la réunion : Zoom et siège UNIS																																													
Personnes présentes :																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding: 2px 5px;">BOURGOIN</td><td style="padding: 2px 5px;">François</td><td style="padding: 2px 5px;">Présent</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">BOVE</td><td style="padding: 2px 5px;">Bruno</td><td style="padding: 2px 5px;">Présent</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">BRICO</td><td style="padding: 2px 5px;">Éric</td><td style="padding: 2px 5px;">Présent</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">FANDIN</td><td style="padding: 2px 5px;">Catherine</td><td style="padding: 2px 5px;">Excusée</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">HAUTOT</td><td style="padding: 2px 5px;">Raynald</td><td style="padding: 2px 5px;">Absent</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">JUILLARD</td><td style="padding: 2px 5px;">Aurélien</td><td style="padding: 2px 5px;">Présent</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">LABANT</td><td style="padding: 2px 5px;">Jean</td><td style="padding: 2px 5px;">Présent</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">LATISNERE</td><td style="padding: 2px 5px;">Éric</td><td style="padding: 2px 5px;">Présent</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">LEMAIRE</td><td style="padding: 2px 5px;">Philippe</td><td style="padding: 2px 5px;">Présent</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">LOUEL</td><td style="padding: 2px 5px;">Laurent</td><td style="padding: 2px 5px;">Présent</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">TRODE</td><td style="padding: 2px 5px;">Pierre-Alexandre</td><td style="padding: 2px 5px;">Présent</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">AUGE</td><td style="padding: 2px 5px;">Alexandra</td><td style="padding: 2px 5px;">Présent</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">SAUTER</td><td style="padding: 2px 5px;">Julien</td><td style="padding: 2px 5px;">Présent</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">CHARTIER</td><td style="padding: 2px 5px;">Jérôme</td><td style="padding: 2px 5px;">Excusé</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">ROUX</td><td style="padding: 2px 5px;">Philippe</td><td style="padding: 2px 5px;">Excusé</td></tr> </table>		BOURGOIN	François	Présent	BOVE	Bruno	Présent	BRICO	Éric	Présent	FANDIN	Catherine	Excusée	HAUTOT	Raynald	Absent	JUILLARD	Aurélien	Présent	LABANT	Jean	Présent	LATISNERE	Éric	Présent	LEMAIRE	Philippe	Présent	LOUEL	Laurent	Présent	TRODE	Pierre-Alexandre	Présent	AUGE	Alexandra	Présent	SAUTER	Julien	Présent	CHARTIER	Jérôme	Excusé	ROUX	Philippe	Excusé
BOURGOIN	François	Présent																																												
BOVE	Bruno	Présent																																												
BRICO	Éric	Présent																																												
FANDIN	Catherine	Excusée																																												
HAUTOT	Raynald	Absent																																												
JUILLARD	Aurélien	Présent																																												
LABANT	Jean	Présent																																												
LATISNERE	Éric	Présent																																												
LEMAIRE	Philippe	Présent																																												
LOUEL	Laurent	Présent																																												
TRODE	Pierre-Alexandre	Présent																																												
AUGE	Alexandra	Présent																																												
SAUTER	Julien	Présent																																												
CHARTIER	Jérôme	Excusé																																												
ROUX	Philippe	Excusé																																												
Participaient également Laurie Pekoulard juriste rattachée à la présente Commission																																														
<u>Ordre du jour :</u>																																														
1/ Nouvelle composition Commission																																														
2/ Actualité juridique																																														

- Réforme Dpe petites surfaces

3/ Tour de marché et échanges impact crise immobilière

4/ Point mission des élus

5/ Divers

- Congrès
- Poser la question de ce que les PR
- Inscription des PR pour les formations du vendredi
- RénoVert composition du jury unis /// Quid débat à la sortie de la remise des prix

S.1 Nouvelle composition Commission

Le président souhaite proposer une nouvelle composition des membres de la commission P-R pour l'année 2024, cela afin de tenir compte des démissions et des absences récurrentes, qui empêche une continuité nécessaire au bon déroulement de nos projets engagés et à venir.

La nouvelle composition est adoptée à l'unanimité

S.2 Point actualité juridique

- Dpe petites surfaces

DPE "petites surfaces" : le projet d'arrêté modificatif mis en consultation

Consultation publique le projet de texte visant à modifier les seuils des étiquettes DPE pour les logements **dont la surface de référence est inférieure ou égale à 40 m²**. Les modifications réglementaires devraient entrer en vigueur le 1^{er} juillet 2024. C'est à cette date que les propriétaires pourront éditer, sur le site de l'Ademe, l'attestation de changement de classe DPE.

Le texte prévoit également de mettre à jour les tarifs de l'énergie utilisés pour l'estimation des dépenses annuelles de consommation.

Cette consultation publique est ouverte, sur le site dédié du ministère, du 20 février au 13 mars prochain.

Comment est actuellement calculé le DPE ?

Depuis 2021, les diagnostiqueurs réalisent les DPE à partir d'une méthode unique, le calcul de la consommation conventionnelle des logements, ou 3CL, qui se fonde sur deux critères :

- La consommation d'énergie annuelle du logement (chauffage, eau chaude sanitaire) sur la base d'une hypothèse d'occupation du logement seize heures par jour durant la semaine, avec trois semaines d'absence par an ;
- L'observation de plusieurs caractéristiques comme la superficie, l'isolation des murs, du plafond et du plancher, l'épaisseur du vitrage, ou les systèmes de chauffage et d'eau chaude.

A l'issue du diagnostic, valable pour une durée de dix ans, une lettre allant de A à G est attribuée au logement et détermine sa performance énergétique.

Qu'est ce qui va changer avec le projet d'arrêté ?

La méthode 3CL ne sera pas modifiée. Seuls les coefficients de pondérations et l'indice de compacité thermique des logements inférieurs à 40 mètres carrés seront modifiés après l'entrée en vigueur de l'arrêté, prévue le 1er juillet 2024.

Les propriétaires ayant réalisé un DPE récemment pourront demander une réévaluation de l'étiquette de leur logement, sans refaire le diagnostic, en appliquant les coefficients pondérateurs pour les petites surfaces et peut-être obtenir une meilleure note.

S.3 Tour de marché

- **Difficultés d'écoulement des stocks**

Les élus font face des difficultés d'écoulement des stocks anciens dans un marché morose.

- **Difficultés bancaires**

- Les membres de la commission ont discuté de bonne pratique à mettre en place avec leurs partenaires bancaires (aménagement pour atténuer les frais financiers, négociation de délais de signature plus long)
- Ils constatent également une hausse des montants d'apport réclamés par les banques
- Une réflexion doit être engagée afin de nouer des partenariats durables avec les banques
- Les membres de la commission souhaitent obtenir le nombre d'adhérents PR et le CA

- **Difficultés urbanisme**

- Refus déclaration préalable de division du bâti : On observe dans la région bordelaise une application très stricte de la part des maires qui refusent les DP de divisions. Les maires s'y opposent par délibération municipales en application de l'article R 115-1 du code de l'urbanisme. Cette disposition visait dans l'esprit du texte à protéger certaines zones de la densification des constructions notamment les zones naturelles. Aujourd'hui cette disposition est appliquée partout. L'Unis doit suivre de près ce contentieux de nature à impacter l'activité des promoteurs.
- 10 propositions du ministre Kasbarian peuvent constituer une opportunité pour notre métier. En effet, dans sa seconde proposition : le ministre souhaite que les règles d'urbanisme soient désormais définies en zone et non plus parcelle par parcelle. Il conviendrait que

l'Unis appui cette proposition et donne son avis sur la manière de la mettre en œuvre en pratique.

S.4 Point mission des élus

- Chargés de mission formation : Eric LATISNERE et Aurélien Julliard
 - Mise en place parcours de formation PR sur les mois de mai et juin si possible
 - Déterminer thèmes
- Bourgoin François : thème conférence et recherche intervenant
 - Choisir thème et intervenant prochaine commission
- Lemaire Philippe : sujet aides rénovation énergétique
 - Thème et intervenant
- Augé alexandra : Rencontres PR et cercle des marchands de biens
- Julien SAUTER
 - Post LinkedIn
- Pierre -Alexandre TRODE : assurance

S.5 Divers

- **Congrès**

Rappel le congrès se tiendra à Rennes du 9 au 11 octobre 2024. Le Président sollicite la présence de tous.

- **RénoVert**

Alexandra AUGÉ et Laurent LOUÉL sont volontaires pour participer au prochain JURY du prix RENOVERT.

- **Retour sur la formation**

Alexia va prendre attache cette semaine avec Laurence DELENNOY. Des sessions de formations seront en principe mise en place très prochainement.