

Le magazine de l'Union des syndicats de l'immobilier

TRANSVERSALES

immobilières

176

ÉTÉ
2025



Portrait d'adhérent

Jean-François Trably, expert
en immobilier d'entreprise



Dossier

RSE : vous y êtes déjà, ou presque

Assurance des Professionnels de l'Immobilier



Des solutions adaptées À VOS BESOINS

- 1 Des solutions d'assurance efficaces et adaptées
- 2 Un suivi personnalisé
- 3 Une relation de proximité
- 4 Des interlocuteurs dédiés
- 5 Un accompagnement de qualité
- 5 Présent en France et à l'International

www.roederer.fr

Tél. + 33 (0)3.88.76.75.20

gestiondni.lorraine@roederer.fr

gestiondni.alsace@roederer.fr



Roederer SAS - 9 rue de la Haye 67300 SCHILTIGHEIM - n°ORIAS 07000336 - www.orias.fr

SOMMAIRE

Actualités 4-9

- Syndics, statut du bailleur privé, encadrement des loyers
- Revalorisation des honoraires de location
- « Banque de la rénovation »
- Anticipez la fermeture du cuivre

Vie des commissions 11-12

Vie des régions 14-17

Portrait d'adhérent 18-19

Jean-François Trably, expert en immobilier : « la voix de l'immobilier d'entreprise »

Vie des collègues 20-21

- Le Nexus immobilier-Climat
- Le marché reprend des couleurs

Dossier 23-31

RSE : vous y êtes déjà, ou presque



Le cahier juridique 33-40

Monuments historiques, quelle fiscalité ?

Assurances 42-43

Formation 45-49

Réseaux sociaux / médias 51

Partenaires 52-53

Billet d'humeur 54

Maxime Py
Mutation de nos métiers et de nos marchés...

www.unis-immo.fr Retrouvez Unis en ligne sur
unis-immo.fr



Trois mille milliards d'euros. On dirait un juron du capitaine Haddock, ce qui nous aurait fait sourire. Mais il s'agit du déficit de notre pays. L'automne qui s'ouvre est rempli de menaces, de mouvements sociaux et de censure du prochain Budget. Tourne le temps à la rage, aux règlements de comptes à l'Assemblée, pour quelques milliards en plus. Qu'en attendre pour l'immobilier, pour le statut du bailleur privé. Ce sont les questions que nous avons posées au sénateur Daubresse, auteur du rapport en faveur de l'investissement locatif. Les rapports s'accumulent en effet ; contre l'encadrement des loyers, en faveur de la mutualisation de la distribution des prêts collectifs pour la rénovation, sur l'avenir de la filière syndic. À chaque fois, l'Unis a largement contribué. Outre les rapports, les propositions de loi d'initiative parlementaire se sont multipliées et jamais à notre avantage ; la loi SVE (art.24, bail commercial) se dénouera le 30 septembre. Nous n'en parlons pas ici. Pas plus que celle contre les « bouilloires thermiques », non encore inscrite. Et la loi sur la rénovation en copropriété (loi Gacquerre) ? Nous n'en parlons plus, sinon pour espérer son adoption. Côté équipements des immeubles, les mutations se poursuivent : changement de système VIGIK, fin du CUIVRE au profit de la FIBRE, déploiement des IFC. L'occasion de faire le point sur chacun. Alors, que vient faire ici le Dossier consacré à la RSE (responsabilité sociétale des entreprises) ? Nous sommes persuadés que sous ce vocable l'ensemble de nos actions en faveur du développement durable (économique, social et écologique) contribuent à renforcer le sens de nos métiers. Notre premier bilan a été voté par le Conseil de mars 2025 et nous envisageons de progresser d'ici 2026. Ces métiers qui font sens, dans une période oscillant entre repli et reprise, forment notre syndicat UNIS qui prendra corps pendant ces trois jours à Strasbourg : je vous souhaite un bon Congrès à tous !

Danielle Dubrac

Présidente de l'Unis

Transversales immobilières - ISSN 1958-136X - Trimestriel

Union des Syndicats de l'Immobilier - Syndicat professionnel - 32 rue Rennequin - 75017 Paris
Tél. : 01 55 32 01 06 - transversales@unis-immo.fr

Dépôt légal : septembre 2025 – Directeur de la publication : Danielle Dubrac – Rédacteur en chef : Caroline Duc – Revue des agents immobiliers, syndics de copropriété, administrateurs de biens, experts immobiliers et promoteurs-rénovateurs – Comité de rédaction : Danielle Dubrac, Camille Faloci et la Commission communication, Sandra Abémonty-Marchand ; Maîtres Laurence Guégan-Gélinet, Philippe Rezeau, Benoît Jorion, Élodie Phélippon (Avocats), Anne-Sandrine Di Girolamo – Crédit photos : Unis, Adobe Stock, Zen-Studio – Mise en page :

agencescoopcommunication 15345-MEP – Impression : Groupe CHIRAT, tél. 02 33 73 10 10



LE TRI
+ FACILE

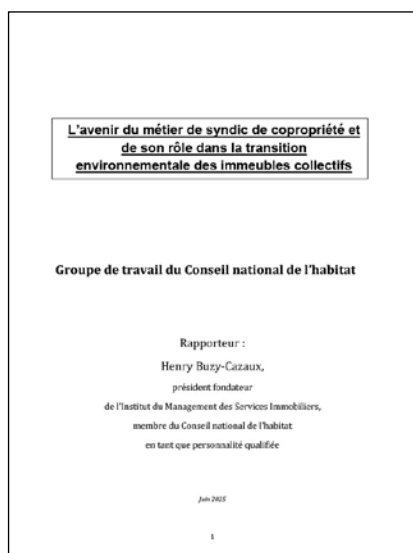


IMPRIM'VERT®

Syndics, statut du bailleur privé, encadrement des loyers : trois rapports pour une rentrée stratégique

En cette rentrée importante pour l'immobilier, trois sujets structurent l'actualité. Qu'il s'agisse du statut du bailleur privé, de l'encadrement des loyers ou de l'avenir du métier de syndic, plusieurs rapports officiels et contributions interprofessionnelles engagent la réflexion de toutes les parties prenantes. L'UNIS, engagée dans tous les sujets, entend défendre une ligne claire : stabiliser, soutenir et maintenir l'équilibre.

» Métier de syndic : « ne pas baisser les bras face à la complexité »



Le rapport sur l'avenir du métier de syndic, publié en juin 2025 par le Conseil National de l'Habitat (CNH), dresse un état des lieux sans détour d'une profession devenue incontournable... et pourtant souvent mal comprise. Avant toute chose, saluons la qualité du travail réalisé par M. Henry Buzy-Cazaux, rapporteur du groupe de travail. Les propositions du rapport relayent les positions de l'UNIS en particulier sur l'impérieuse nécessité de réviser le contrat-type du syndic.

La députée du Finistère et Présidente du CNH, Annaïg Le Meur, qui a poursuivi les travaux du rapport initié par le député Lionel Causse, y voit l'occasion d'encourager des évolutions pragmatiques.

Un métier de plus en plus exigeant

« Le droit a imposé au syndic une complexité croissante, notamment sur les volets énergétique, environnemental, et la gestion des travaux », constate la députée du Finistère. Face à ces nouvelles responsabilités, Annaïg Le Meur appelle à une montée en compétences de la profession, par la formation notamment, mais aussi à une meilleure structuration du secteur. La députée ne recommande toutefois pas une nouvelle réforme de la loi, mais plutôt des ajustements ciblés. « On n'a pas toujours besoin de la loi pour structurer un métier », estime-t-elle, tout en reconnaissant la nécessité de revoir certains équilibres. Elle évoque notamment la question du modèle économique des syndics, aujourd'hui déséquilibré : « Il y a sans doute une révision à faire du niveau de rémunération, pour le mettre en cohérence avec les tâches demandées. »

Reconnaissance et transparence

Au-delà des aspects réglementaires, Annaïg Le Meur insiste sur le rôle clé de l'information et de la pédagogie, à destination des copropriétaires comme des responsables publics. « Il y a le mot transparence. Effectivement, il faut être plus transparent, montrer ce que l'on fait, montrer réellement la réalité du métier aux propriétaires. C'est vraiment important pour qu'ils puissent prendre conscience que, si un jour les rémunérations doivent augmenter,

elles sont en fait cohérentes avec le travail fourni. Il nous faut donc plus de transparence et se former pour monter en compétences. Je pense que l'on a absolument besoin d'eux, notamment sur le sujet de la transition écologique. Tout le monde doit pouvoir s'appuyer sur eux pour pouvoir atteindre cet objectif. » La députée plaide enfin pour une meilleure lisibilité de la gouvernance du secteur, sans forcément passer par un ordre professionnel, mais avec un objectif clair : identifier un interlocuteur unique et reconnu pour représenter les syndics. « Il faut qu'on identifie réellement un "interlocuteur unique", avec qui on peut discuter et avec qui on peut agir. Alors est-ce que c'est un ordre ? Actuellement, c'est ce que tout le monde souhaite. Je préfère parler d'outil de régulation et d'information. »

Un enjeu central pour la transition écologique

Pour Annaïg Le Meur, les syndics seront des acteurs clés de la rénovation énergétique du parc résidentiel : « On a besoin d'eux pour atteindre les objectifs climatiques. » Un message d'encouragement aux professionnels qu'elle répète en guise de conclusion : « Il ne faut pas baisser les bras face à la complexité qui s'impose à vous, les syndics, et je pense qu'au contraire vous savez faire. Il faut être force de pédagogie. Et cela aussi, vous savez le faire. »

► Pour un statut fiscal du bailleur privé : quelles perspectives pour le rapport Daubresse-Cosson ?

Remis fin juin 2025 à la ministre du Logement Valérie Léard, le rapport Daubresse-Cosson plaide pour une relance de l'investissement locatif, en particulier dans le parc privé. L'Unis a bien évidemment remis sa copie, plaidant pour un dispositif simple d'application, au sénateur et au député, et a ensuite participé au tour de table le 20 mai dernier. La mission a rendu son rapport le 30 juin à la ministre, en présence des organisations professionnelles et de la presse.



Pour lire

→ le rapport

Il contient des mesures pour le neuf et pour l'ancien (mais uniquement sur le sujet des mutations) sur lesquelles le député et ancien ministre Marc-Philippe Daubresse est revenu pour *Transversales*.

Quelles sont les lignes directrices du rapport ?

Marc-Philippe Daubresse : Le constat actuel est un recul sans précédent de l'activité locative et en conséquence un ralentissement du parcours résidentiel. Par ailleurs, 99 % du parc privé appartient à des bailleurs particuliers, dont 79 % n'ont qu'un seul logement. Pour y remédier, nous préconisons des mesures choc sur l'investissement locatif qui doit générer une rentabilité suffisante, de manière à relancer la demande. Nous sommes appuyés sur 4 principes : les mesures doivent être rationnelles, pérennes, prendre en compte bien sûr les logements neufs mais aussi les logements anciens, et respecter l'équilibre indispensable des finances publiques.

Quelles sont les mesures phares ?

M-P Daubresse : Un alignement à 50 % des abattements pour le nu



et le meublé. Un amortissement de 5 % sur 20 ans pour le neuf, et 4 % pour l'ancien (avec un bonus en cas de travaux représentant 15 % du prix). Pour le micro-foncier, porter l'abattement de 30 à 50 % L'amortissement n'est pas réintégré dans l'assiette des PVI. On aligne aussi les deux régimes d'exonération à la durée unique de 20 ans. Le plafond du déficit foncier serait porté à 40 KE. Les biens ainsi mis en location seront exonérés de l'IFI, car l'investisseur est un acteur économique qui contribue à la croissance économique.

Quid de l'équilibre des finances publiques et de l'impact sur l'offre ?

M-P Daubresse : Après le PTZ de l'an dernier, nos propositions provoqueraient un deuxième choc immédiat sur la demande avant de relancer l'offre. L'effet escompté nécessiterait au moins 3 ans. Elles bénéficieront aux finances publiques (DMTO, TVA notamment), à hauteur de 0,5 à 1,9 Mds € pour le budget. Nous pensons que, en 2030, nous reviendrons à la situation de 2019, avec 90 000 logements par an (40 000 neuf, 30 000 ancien, 20 000 sociaux).

Préconisez-vous d'autres mesures, non fiscales ?

M-P Daubresse : Oui, je préconise d'autres mesures comme la révision du décret sur les charges récupérables, la reprise du « rapport

Nogal » (louer en confiance) sur les garanties de loyers, Visale et enfin la cessation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers.

Vos propositions figureront-elles bien dans le projet de loi de finances pour 2026 ? Anticipez-vous certains obstacles ? Si oui, lesquels ?

M-P Daubresse : Je pense que la prise de conscience est faite à Bercy en particulier par la ministre des Comptes publics qui affronte avec détermination une période très difficile. Je pense lui avoir démontré qu'à terme nos mesures sont bonnes pour les recettes de l'état : TVA pour le neuf et DMTO pour l'ancien !

Nous avons déjà perdu, à cause de l'inaction des gouvernements précédents, après la crise du Covid, près de 15 milliards de recettes budgétaires au cours des deux dernières années. J'ai donc bon espoir qu'une bonne partie soit retenue dans la loi de finances. Par contre, je suis beaucoup moins optimiste sur le vote final au parlement des lois de finances, compte tenu de l'état de l'Assemblée nationale : si le gouvernement est censuré cet automne, nous allons à nouveau perdre 6 mois comme pour le gouvernement précédent, et cela conduirait à l'effondrement du secteur du logement et à une hécatombe de perte d'emplois dans le bâtiment !

» Encadrement des loyers : un dispositif sous pression

Autre chantier sensible : le dispositif de l'encadrement des loyers. Alors que le dispositif est encore en phase d'expérimentation jusqu'à fin 2026, l'UNIS plaide pour l'abandon du mécanisme, qu'elle juge contre-productif. « *Le dispositif est incohérent et produit des effets pervers. Le dispositif d'encadrement des loyers aurait dû être irréprochable. Il ne l'est pas. L'expérimentation doit donc cesser* », a déclaré Danielle Dubrac lors d'un point presse commun avec l'UNPI et le SNPI.

Le 1^{er} juillet 2025, Danielle Dubrac (UNIS), Sylvain Grataloup (UNPI) et le SNPI ont tenu un point presse au cours duquel ils ont présenté leur propre rapport d'analyse. Ce document a été transmis aux députés Iñaki Echaniz et Annaïg Le Meur, chargés d'une mission flash parlementaire sur le sujet. L'objectif : influencer le bilan gouvernemental



de l'expérimentation actuellement en cours. Ce travail s'inscrit dans un processus parlementaire déjà lancé, avec notamment les auditions des organisations professionnelles - dont celle de Céline Paradol, qui représentait l'UNIS face aux deux députés.

» Vers une réforme des charges récupérables



Sur le volet des charges, l'UNIS a pris part au groupe de travail coordonné par l'Institut pour la performance et l'innovation immobilière (IP2I), présidé par Valérie Genthial (Groupama Immobilier) et animé par Michel Jouvent (délégué général). L'enjeu : réviser le décret sur les charges récupérables, aujourd'hui considéré comme obsolète, afin de clarifier les pratiques et de limiter les litiges.

Dans cette optique, une lettre ouverte a été adressée à la sénatrice Valérie Létard le 18 juin, signée par plus de trente membres de l'association.

» Revalorisation des honoraires de location : une avancée partielle

Ce fut une demande forte de l'UNIS, de longue date, adressée aux ministères du logement successifs (Olivier Klein, Patrice Vergiete, Guillaume Kasbarian). C'est finalement un contentieux que nous avons effectué, en y associant les deux autres syndicats professionnels. Notre requête portait sur une revalorisation depuis le décret d'origine applicable depuis 2015. Le Conseil d'État a rejeté notre recours, au motif que l'adjectif « révisable » ne comportait pas une obligation. Ce sera finalement Valérie Létard qui prêterait attention au dossier, consciente

de l'alourdissement de nos contraintes et de la période inflationniste que le pays a traversée. En revanche, Matignon est resté frileux et à distance. De guerre lasse, la ministre du Logement a agi dans la voie étroite qui était de sa compétence, à savoir une revalorisation non rétroactive, fondée sur le dernier IRL connu (oct. 2025) pour une application au 1^{er} janvier 2026.

Mais le combat n'est pas terminé. **Notre objectif désormais : obtenir un décret du Premier ministre qui instituerait une revalorisation annuelle qui doit être automatique.**

» Individualisation des frais de chauffage

En 2015, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte ouvrait le chantier de l'individualisation des frais de chauffage. Alors que nos voisins européens ont, pour beaucoup, achevé leur transformation, la France doit encore équiper encore environ 50 % de son parc... L'urgence est bien là.

Un retard français à combler

L'obligation d'individualisation s'appliquant aux immeubles dont la consommation dépasse 80 kWh/m²/an est en vigueur depuis 2020. En 2027, tous les anciens appareils posés avant 2020 devront pouvoir être relevés à distance. « La date butoir est donc déjà passée, et oui, nous sommes en retard », pose Laurent Sireix, Président du Syndicat de la Mesure, qui ajoute : « Le cadre législatif est pourtant stabilisé depuis 2021, après plusieurs ajustements et recours », complète-t-il. La France reste pourtant en queue de peloton avec un taux d'équipement inférieur à 50 % « alors que nos voisins européens ont déjà achevé leur transformation : l'Allemagne est à 100 % tout comme la Belgique, les Pays-Bas, l'Autriche, le Danemark. L'Italie aura bientôt fini et l'Espagne est à peu près au même niveau que nous », complète Laurent Sireix.

Une mesure simple, efficace... et mal comprise

Les principaux freins sont-ils techniques ? Non. Les travaux sont

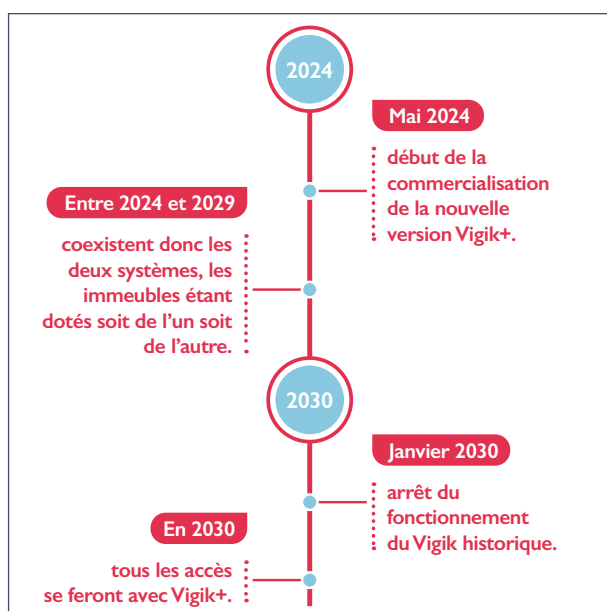
simples, les effectifs prêts. « Nous avons formé plusieurs milliers de collaborateurs pour être capables d'installer ces équipements dans les temps impartis. » Mais voilà, manque de compréhension chez les copropriétaires et freins économico-culturels ont eu raison du calendrier alors même que les avantages pour tous sont indéniables. En effet, une étude de l'ADEME en 2019 a mis en lumière les bénéfices réels de l'individualisation des frais de chauffage : une économie moyenne de 15 à 20 % sur les consommations de chauffage, avec des pointes à 25 %. Et ce, sans perte de confort. « Quand on paie en fonction de ce qu'on consomme, les comportements changent naturellement », complète Laurent Sireix. Moins de radiateurs laissés allumés inutilement dans des pièces inutilisées, moins de fenêtres ouvertes en plein hiver. Pour répondre à la méfiance des copropriétaires français et au déficit ambiant de pédagogie, l'État, les professionnels du secteur et des syndicats comme l'Unis ont signé une charte d'engagement

pour accélérer la cadence. Au rang de leurs actions, des outils de communication à l'usage des syndicats et des copropriétaires comme le site **monchauffageequitable.fr** hébergeant des vidéos explicatives et des supports pour les assemblées générales.

Un risque juridique à ne pas sous-estimer

Si les arguments écologiques et économiques ne suffisent pas, le droit s'en mêlera : des sanctions sont prévues avec des amendes pouvant atteindre 1 500 € par logement et par an en cas de non-conformité, sans compter les risques juridiques. Des condamnations ont d'ailleurs déjà été prononcées, notamment dans le parc domanial de la gendarmerie. La jurisprudence pourrait rapidement s'étendre à d'autres cas. Mais pourquoi en arriver là, quand l'individualisation permet à la fois des économies d'énergie concrètes et l'accès à des outils simples, conçus pour optimiser sa consommation au quotidien ?

» Vigik +



La rénovation énergétique est une vraie préoccupation qui ne doit pas nous éloigner d'autres points de vigilance liés à l'entretien et l'amélioration des immeubles.

Face aux attentes légitimes de quiétude et de maîtrise des accès des résidents, organiser l'accès aux immeubles avec des moyens non adaptés n'est plus possible. . .

Pourquoi VIGIK+ ? Un système existant qui a fait ses preuves mais qui présente aujourd'hui des limites. La nouvelle solution VIGIK+ s'adapte aux besoins du marché et des usagers en apportant une sécurité renforcée et la liberté de choisir les accès plutôt que de les subir.

VIGIK+ apporte tous les avantages de VIGIK (interopérabilité des produits entre eux, autorisations d'accès temporaires qui expirent automatiquement, technologie sans contact fiable/durable, plage d'horaires d'accès aux immeubles) avec des nouveautés : Sécurité numérique inégalée, Maîtrise complète et fine des accès.

» Rénovation énergétique : Rapport « Banque de la rénovation »



Le 12 juillet, a été remis le rapport sur la **Banque de la rénovation à Éric Lombard**, ministre de l'Économie, et **Valérie Létard**, ministre du Logement, par la mission flash (Y. Borde de Procivis, la **Caisse des dépôts**, les sénatrices **Amel Gacquerre**, **Marianne Margaté** et **Danielle Dubrac**).

La mission a évalué à 96 milliards par an, à horizon 2030, les besoins du marché en matière de travaux de rénovation, d'adaptation au vieillissement et au changement climatique et d'amélioration de l'habitat privé. Sur ce total, les besoins en rénovation énergétique représentent un total de 31 milliards d'euros.

Au moins 10 millions de logements classés E, F ou G doivent être rénovés d'ici 2034, auxquels s'ajoutent 2,3 millions d'adaptations au vieillissement, sans compter l'indispensable lutte contre le logement indigne et l'entretien du bâti existant, ou encore l'adaptation des logements au changement climatique et le confort d'été.

La réponse à ces besoins de rénovation nécessite des investissements massifs du secteur privé, sans préjudice des financements publics déjà existants.

Il y a donc un enjeu majeur à aider les banques à déployer pleinement leur offre.



Pour lire

→ le rapport



Pour lire

→ le communiqué de presse

» Les colloques

Les 50 ans du réseau ANIL / ADIL

Aux côtés de Stéphane Troussel, président de l'Anil, et de Roselyne Conan, la directrice générale, Danielle Dubrac participait au colloque organisé pour les 50 ans de l'ANIL, le 25 juin dernier.

LIEN VERS
LE POST



Les Assises du logement Batiactu

Le 17 juin dernier, Olivier Safar a représenté l'Unis à la table ronde d'ouverture des ADL 2025, aux côtés des acteurs de la filière du logement avec Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, et de Pascal Boulanger, président de la FPI. Un 360° très amer sur la situation du secteur, avec quelques timides tentatives d'optimisme et surtout un constat clé : on ne peut pas encore attendre 2 ans !

LIEN VERS
LE POST



Clap de fin de la tournée Rénov'acteurs 2025

Le 11 juin, la tournée nationale Rénov'acteurs s'est conclue à la Cité Internationale Universitaire de Paris. Grâce au partenariat avec l'UNIS France, les syndicats ont participé gratuitement à cet événement dédié à la rénovation

énergétique. En ouverture, Danielle Dubrac, Présidente de l'UNIS France, a pu échanger avec le député Lionel Causse, témoignant de l'engagement constant de notre syndicat sur les enjeux de transition écologique.

» Syndics, anticipez la fermeture du cuivre et accompagnez vos copropriétés vers la fibre

Avec la modernisation des réseaux, Orange fait basculer la France dans le Très Haut Débit numérique à horizon 2030. Le réseau cuivre, qui a permis à des générations de Français d'accéder au téléphone et à l'internet, vit ses dernières années. Entre 2025 et 2030, il sera progressivement fermé et remplacé par la fibre optique, déjà disponible dans plus de 90 % des logements. Pour les syndics, cette transition est un enjeu majeur : il s'agit de garantir la continuité des services numériques dans les immeubles et d'accompagner les occupants vers le Très Haut Débit, sans rupture.



© Brand-Orange

Pourquoi agir dès maintenant ?

La fermeture du réseau cuivre est lancée : les premières coupures débutent en 2025, avec une extinction totale prévue d'ici 2030. Tous les services connectés au cuivre sont concernés : téléphonie, internet, alarmes, ascenseurs, vidéosurveillance, gestion technique du bâtiment... Pour accompagner les professionnels de l'immobilier, un guide technique complet* répond à toutes les questions concrètes sur la migration des services, la propriété des équipements, les solutions alternatives et les bonnes pratiques à adopter.

Le rôle clé du syndic dans la migration vers la fibre

Le passage à la fibre débute toujours par l'obtention de l'accord du propriétaire représenté par le syndic suite à vote en Assemblée Générale. Cette autorisation permet à l'opérateur d'organiser une visite technique, d'évaluer les besoins de l'immeuble et de réaliser, à ses frais, les travaux nécessaires dans les parties communes. L'infrastructure fibre mutualisée ainsi installée permettra ensuite à tous les occupants de choisir librement leur fournisseur d'accès à internet.

Pour éviter que les occupants se retrouvent sans service lors de l'arrêt du cuivre, l'accord doit être donné sans tarder pour lancer la migration de la fibre. Tout délai met directement en risque leur accès à internet, au téléphone et aux services essentiels.

Retrouvez toutes les informations nécessaires



*pour faire raccorder vos immeubles à la fibre :
Comment avoir la fibre
(raccorder, installer) ?
Réseaux Orange*

Un calendrier à anticiper

La fermeture du réseau cuivre se fait par étapes :

- 2025 : premières fermetures techniques dans certaines zones pilotes.
- 2026 : arrêt complet de la commercialisation des services sur cuivre en métropole et outre-mer.
- 2025-2030 : fermeture technique progressive du réseau cuivre par lots géographiques.

Anticiper, c'est éviter les ruptures de service et valoriser durablement le patrimoine immobilier.

Les étapes pour raccorder un immeuble à la fibre

1. Accord du syndic : indispensable pour lancer la démarche
2. Visite technique : évaluation des besoins spécifiques de l'immeuble.
3. Travaux d'installation : l'opérateur réalise à ses frais l'infrastructure fibre mutualisée dans les parties communes.
4. Mise à disposition : tous les fournisseurs d'accès à internet

peuvent ensuite proposer leurs services aux occupants.

Les syndics jouent un rôle clé pour informer les copropriétaires, anticiper la transition et garantir la continuité des services numériques dans l'immeuble.

Points de vigilance pour les syndics

- ☑ Identifier tous les usages : téléphonie, internet, mais aussi alarmes, ascenseurs, vidéosurveillance, gestion technique du bâtiment... Tous les services utilisant le cuivre doivent être migrés.
- ☑ Anticiper la migration : la présence de la fibre dans l'immeuble est un prérequis indispensable à la fermeture du cuivre.
- ☑ Informer et accompagner : le guide technique répond à toutes les questions sur la propriété des équipements, la gestion des parties communes, les solutions alternatives (4G/5G, satellite) et les responsabilités de chacun.
- ☑ Faciliter l'accès à la fibre, c'est garantir la Continuité numérique des immeubles et répondre aux attentes des occupants.

Pour aller plus loin



***Scannez le QR code pour accéder au guide « La fermeture du réseau cuivre dans le parc immobilier**

existant » (Cercle CREDO, septembre 2024) : un outil pratique, technique et pédagogique pour réussir la transition vers le très haut débit.

Odealim



**Même quand
ça secoue, on est là
pour vous !**



**Pas besoin de
savoir nager, si vous
êtes bien assurés !**



**Votre bonheur
est dans le prêt !**



**Explorez nos solutions
pour assurer et financer
vos immeubles.**

ODEALIM

Le spécialiste en assurances et financements
qui met de la couleur dans la pierre.

» Formation

La Commission Formation déplore la diminution du niveau de prise en charge des contrats d'apprentissage par les OPCO.

En effet, depuis le 1^{er} juillet 2025, la prise en charge par les OPCO baisse de 750 euros pour les contrats d'apprentissage visant un diplôme au moins égal à Bac+3. Le montant est désormais supporté par l'employeur.

» Affaires sociales

La Commission s'est réunie le 4 juillet.

Chaque code risque AT.MP (Accident du travail/Maladie professionnelle) est intégré au sein d'un Comité technique national « CTN » qui a pour fonction principale d'élaborer des recommandations nationales qui font office de références pour la prévention des risques professionnels.

Nos activités de syndics, d'administration de biens, de transaction, de marchands de biens sont rattachées au code risque 70.3 AD. Ce code risque est, lui, intégré au Comité technique national G « CTNG ».

La Caisse Nationale d'Assurance Maladie (CNAM) envisage de basculer notre code risque dans un autre Comité technique, le CTN B, le rapprochant ainsi du code risque 74.2 CE. Ce dernier code risque concerne des maîtres d'œuvre dans le secteur du bâtiment tels que ceux en charge de la conception de projets architecturaux, d'ingénierie du BTP...

Il s'agit pour la CNAM de simplifier l'élaboration et l'application des recommandations en matière de risques professionnels sur les chantiers pour ces deux codes risques.

La conséquence d'un tel transfert serait l'augmentation du taux AT.MP pour les entreprises qui appliquent un taux mixte (Entreprises de 20 à 149 salariés) ou un taux individuel d'AT.MP (entreprises à partir de 150 salariés).

La Commission a précisé à la CNAM que, dans notre secteur (IDCC 1527), nous avons très peu de collaborateurs qui ont l'occasion de se rendre régulièrement sur les chantiers. De plus, nos adhérents représentent des maîtres d'ouvrage et non des maîtres d'œuvre. Nos adhérents sont concernés très marginalement par ces risques de chantier. En revanche, notre secteur est plutôt impacté par les risques psychosociaux. Raison pour laquelle la branche a ouvert un chantier sur la « QVCT » afin de prévenir ces risques.

La commission s'est opposée à ce projet de transfert, ce qui a été formellement signifié à la CNAM par courrier.

» Transaction

La commission transaction s'est réunie le 3 juillet 2025.

Les échanges sur la situation du marché ainsi que le sondage adressé aux élus montrent un marché immobilier perçu comme mitigé. En effet, si les premiers mois de 2025 indiquaient des signes de reprise, ce second semestre tend à montrer des signes d'essoufflement.

Sur le plan juridique, la commission a notamment pu échanger sur les derniers textes portant sur le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), notamment l'ajout de QR codes et l'utilisation d'intelligence artificielle contre la fraude. Elle a aussi pu prendre connaissance de l'instauration d'un registre national dématérialisé des mesures de protection des majeurs, opérationnel d'ici fin 2026, mis en place par la loi « Bien vieillir ».

La prochaine rencontre aura lieu en présentiel le 29 septembre 2025 lors du Congrès de Strasbourg.



» Promoteur- Rénovateur

La commission promoteurs-rénovateurs s'est réunie le 10 avril 2025. Les échanges sur la situation du marché révèlent un marché avec des situations régionales contrastées mais aussi des acquéreurs hésitants.

Sur le plan juridique, la commission a pu échanger sur plusieurs propositions de loi importantes impactant leur activité, notamment la proposition de loi portant sur l'instauration d'une trajectoire concertée de réduction de l'artificialisation des sols, mais aussi celle portant sur l'évolution des missions des architectes des bâtiments de France.

Ces échanges ont permis de dégager plusieurs pistes de réflexion permettant d'aboutir à une liste de propositions afin d'assurer la défense des intérêts de la profession.

Enfin, le processus de sélection des Trophées RénoVert 2025 a démarré, et une remise des prix aura lieu lors du Congrès de l'UNIS fin septembre à Strasbourg.



» Copropriété

La commission a travaillé sur de nombreux sujets en raison de l'actualité très riche.

Au sujet de l'emprunt collectif global, la Commission prend note des nombreuses informations à communiquer à l'établissement prêteur. Elle déplore que la situation des copropriétaires récalcitrants ne soit pas traitée et que, faute d'un second décret, cet emprunt ne puisse toujours pas être distribué par les établissements prêteurs.

La Commission espère que l'agrément de syndic d'intérêt collectif permettra le redressement de nombreuses copropriétés en difficulté et contribuera à valoriser l'image du syndic dans la société. La Commission a relevé l'absence de l'aide à la gestion de l'ANAH pour les SIC, alors qu'elle existe pour les copropriétés en difficulté, et le regrette.

La Commission espère que MaPrimeRénov' ne sera pas supprimée et que l'ensemble des aides à la rénovation seront pérennisées.

Enfin, la Commission reste mobilisée pour faire évoluer le contrat type de syndic et faciliter la mise en œuvre de la lettre recommandée électronique.

» Rénovation énergétique et RSE

La loi du 30 juin 2025 contre les fraudes aux aides publiques introduit de nombreuses mesures impactant la rénovation énergétique des bâtiments et les professionnels de l'immobilier. La Commission estime que les professionnels de l'immobilier doivent jouer un rôle central dans la lutte contre cette fraude.

Les administrateurs de biens expriment leur regret de ne pas être impliqués dans le processus de versement des aides aux entreprises et aux particuliers dont ils gèrent les mandats. Par conséquent, les administrateurs de biens et les syndicats devront faire preuve d'une vigilance accrue afin de boycotter les entrepreneurs et diagnostiqueurs complaisants.

La commission rappelle également les enjeux environnementaux et déplore que le contexte actuel ternisse l'image de la rénovation énergétique, décourageant ainsi les propriétaires d'entreprendre ces travaux.

» Expertise

La Commission Expertise s'est tenue le 12 juin dernier.

Elle conseille aux experts d'obtenir la certification REV (*Recognised European Valuer*) TEGoVA, qui leur offre une meilleure reconnaissance au niveau international et national.

D'autre part, elle indique que les normes européennes d'évaluation immobilière (E.V.S. « *European Valuation Standards* ») font actuellement l'objet d'une traduction en français.

Par ailleurs, pour des raisons d'agenda, la Commission Expertise a décidé de reporter son colloque sur le recul du trait de côte.

» Immobilier d'entreprise

Réunie le 18 juin 2025, la commission Immobilier d'Entreprise poursuit son travail de mobilisation afin de contrer les mesures du projet de loi de simplification de la vie économique (SVE) impactant gravement les baux commerciaux, notamment le plafonnement de toutes les garanties à trois mois de loyer et l'interdiction de refacturer la taxe foncière.

Pour défendre les intérêts de la profession et anticiper la prochaine réunion de la commission mixte paritaire (CMP) devant se réunir en septembre, des rendez-vous ont été organisés, notamment avec Maître Neu-Janicki début juillet, puis avec la FACT (*Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires*), également mobilisée. Une démarche commune s'est concrétisée par l'envoi d'un courrier signé par sept grandes fédérations représentatives du secteur. L'objectif : rencontrer un maximum de parlementaires pour détailler les enjeux cruciaux et défendre un modèle économique essentiel à la diversité des territoires.



» Gestion Locative

Réunie le 19 juin dernier, la commission Gestion Locative se mobilise notamment pour le statut du bailleur privé, anticiper le bilan de l'encadrement des loyers, les dispositions impactant les baux commerciaux du projet de loi de simplification du droit.

Équipez vos copropriétés en bornes de recharge !

Équiper les parkings des logements collectifs en bornes de recharge est nécessaire pour favoriser le passage à la mobilité électrique.

Le programme Advenir Formations forme gratuitement et partout en France les syndics de copropriété et copropriétaires dans leurs démarches d'installation de bornes de recharges.

Plus d'information sur :

**je roule
en électrique.fr**

Piloté par :



En partenariat avec :



ORISHA
Real Estate

Le 1^{er} écosystème digital pour les professionnels de l'immobilier.

Transaction

Gestion locative

Estimation immobilière

Communication digitale

Visite virtuelle

Agenda en ligne

Externalisation administrative et comptable

Donnez une **nouvelle dimension** à votre activité immobilière.



Vie des RÉGIONS

L'actualité des régions

septembre

Jeudi 11 septembre

Conseil National et Assemblée Générale UNIS

Paris / en visio

Jeudi 18 septembre

**Unis Occitanie
CR Commission métiers**

En visio

Vendredi 19 septembre

Unis Var - Université de la copro

Saint-Antonin-du-Var

29 septembre au 1^{er} octobre

XVI^e CONGRÈS

Strasbourg

octobre

9 & 10 octobre

SOLUCOP

Lille

novembre

Jeudi 13 novembre 2025

**Unis Occitanie
Salon de la Copropriété**

Montpellier

Mercredi 19 novembre

**Unis Bourgogne-Franche-Comté
Université de la copro**

Dijon

Mardi 25 novembre 2025

**Unis Nouvelle-Aquitaine
Salon de la Copropriété**

Bordeaux

décembre

Jeudi 11 décembre

Conseil National UNIS

Nîmes

Vendredi 12 décembre

Séminaire des Présidents

Nîmes



NATIONAL

JURY DU PRIX RÉNOVERT ÉDITION 2025 – LE JURY A DÉLIBÉRÉ

Le 2 juillet dernier, à Paris, le jury de l'édition 2025 du Prix RénoVert s'est réuni en présence de la sénatrice Dominique Estrosi-Sassone. Une session d'évaluation exigeante afin de sélectionner les projets les plus exemplaires. Rendez-vous le 30 septembre prochain lors de la remise des prix qui se tiendra au Congrès Unis 2025 pour découvrir les lauréats !



NATIONAL



CONSEIL NATIONAL UNIS - UNE INSTANCE ENGAGÉE ET À L'ÉCOUTE

Le 19 juin dernier, s'est tenu le Conseil National de l'UNIS, précédé des réunions des commissions métiers. Comme à l'accoutumée, cette journée d'échanges

a permis de dresser un panorama de l'actualité syndicale, de partager les enjeux de notre profession et de renforcer la cohésion entre confrères. Un rendez-vous fédérateur, reflet d'une organisation mobilisée et proactive.

UNIS OCCITANIE

AG DE PÔLE – ESPRIT DE CONTINUITÉ ET D'ENGAGEMENT



Le 6 juin, s'est réunie l'assemblée générale de l'UNIS Occitanie avec Janine Redon, Présidente du

pôle, Martine Cardouat, présidente Midi-Pyrénées, Ludovic TOURDIAT, président Languedoc-Roussillon, pour un moment fort dans un lieu d'exception : la Maison Noilly Prat à Marseillan. L'AG a été marquée par les rapports des commissions nationales métiers, les interventions de Romain DEBOTE & Amaury QUEDOC (CEGC) et de Sandrine DAULY (SNEXI), le renouvellement du bureau dans un esprit de continuité et d'engagement en présence d'Édouard MORLOT, Président national délégué, et Patrice PETIT, Directeur général. Un moment également placé sous le signe du lien intersyndical, avec la Fnaim.

UNIS CENTRE-VAL DE LOIRE

AG DE PÔLE

L'Assemblée Générale du pôle s'est réunie le 10 juin dernier en présence d'Édouard Morlot. Lors des élections du Bureau, Benjamin DANIEL a été élu président du pôle. Il prend la succession de Déolinda Teixeira qui a accompagné l'Unis depuis plusieurs années dans les commissions, au BE et au Conseil.

UNIS PACA / UNIS MPC



LES PROS DE L'IMMO À MARSEILLE – UNE ÉDITION 2025 RÉUSSIE

Le 15 mai, le Palais des Congrès de Marseille a accueilli Les Pros de l'Immo, l'événement incontournable de l'UNIS Marseille Provence Corse. Conférences, rencontres entre confrères

et partenaires du territoire ont rythmé cette journée constructive. Avec la participation de Sébastien Lieutaud et en présence d'Édouard Morlot, cette édition a brillamment rempli ses objectifs.

UNIS GRAND EST



TOURNAGE DU TEASER CONGRÈS 2025 À STRASBOURG



À la fin du mois de mai, Catherine Dos et Maxime Py ont dévoilé les premières images du teaser officiel du Congrès UNIS 2025 qui se tiendra à Strasbourg les 30 septembre & 1^{er} octobre 2025. Une vidéo dynamique qui met

en lumière toute l'énergie et l'attractivité de ce grand rendez-vous. À découvrir sans plus attendre ! Un formidable événement en préparation et une vidéo qui nous met l'eau à la bouche ! Si vous ne l'avez pas encore vue, séance de rattrapage par Ici !

UNIS GRAND EST

AG DU PÔLE – CAP SUR LE DÉVELOPPEMENT



Réunie à Strasbourg le 20 juin dernier, l'AG du pôle Grand Est a confirmé une forte

ambition : intensifier les événements régionaux, attirer de nouveaux adhérents et promouvoir la profession. Merci à Catherine Dos, Présidente du pôle, pour sa détermination et son implication au service de l'UNIS.

UNIS PACA / UNIS MPC



UNIS NIGHT OF MARSEILLE DE L'UNIS MPC – UN ÉTÉ CÉLÉBRÉ EN BEAUTÉ

Le 4 juillet, dans l'écrin poétique du Théâtre du

Centaure, les adhérents de l'UNIS MPC ont célébré l'été sous le signe du cirque. Acrobaties, magie et convivialité étaient au rendez-vous. Ce fut également l'occasion de saluer Frédéric Delhoste, membre emblématique du pôle, pour son départ vers de nouveaux horizons.

UNIS PACA / UNIS CÔTE D'AZUR - UNIS VAR - UNIS MPC

AG DE L'UNIS PACA - CÔTE D'AZUR ET VAR - UNE NOUVELLE DYNAMIQUE

À l'occasion de leur AG du 13 juin 2025, l'UNIS PACA, l'Unis Côte d'Azur et l'Unis Var se sont retrouvées à l'Holiday Inn-Nice à Saint-Laurent-du-Var. Anthony Michel de Chabannes, Président PACA, et le bureau ont été renouvelés dans leur fonction. Ce fut également l'occasion d'un point d'information sur la transaction par Dominique Maumejean, membre de la commission nationale.



L'UNIS Côte d'Azur a élu son nouveau bureau pour les trois prochaines années. Portée par les co-présidents Renaud Dalbera et Wilfried Herin, la nouvelle équipe entend renforcer les liens entre les professionnels et valoriser les mutations du secteur immobilier sur l'ensemble du territoire azuréen. Une feuille de route ambitieuse et fédératrice.



L'AG de l'Unis Marseille Provence Corse s'est réunie le 20 juin au château de la Gaude à Aix-en-Provence. Un grand moment d'unité, de réflexion collective et de perspectives. Les mots du Président Sébastien Lieutaud ont bien résumé cette ambiance : « À chaque difficulté, j'ai vu des professionnels solidaires, compétents, profondément ancrés dans leur métier et leur territoire. J'ai vu une profession qui refuse de se résigner, qui innove, qui dialogue, qui agit. Et cela, c'est tout l'esprit de l'Unis MPC. »



UNIS NOUVELLE-AQUITAINE

UNE FORMATION SUR L'IA - UNE IMMERSION DANS LE FUTUR



Le 14 mai, l'UNIS Nouvelle-Aquitaine a proposé une formation innovante autour de l'intelligence artificielle

appliquée aux métiers de l'immobilier. Grâce à notre partenaire Genius, treize professionnels ont bénéficié d'un aperçu précieux sur les outils et les compétences de demain. Une initiative qui anticipe les grandes évolutions du secteur.

UNIS NOUVELLE-AQUITAINE



AG DU PÔLE - CONFIANCE RENOUVÉE

C'est dans l'ambiance conviviale du Siman à Bordeaux que l'AG du pôle s'est tenue le 25 juin dernier. L'occasion de renouveler la confiance en l'équipe présidée par Camille Faloci, désormais épaulée par Lucas Petriat pour la Gironde. Échanges riches, projets à foison et esprit collectif : tout y était pour continuer à faire rayonner l'UNIS en Nouvelle-Aquitaine.

UNIS AURA

AG DU PÔLE UNIS AURA ET UNIS LYON-RHÔNE - EXPERTISE ET CONVIVIALITÉ



Le 17 juin, lors de l'AG de l'UNIS Auvergne-Rhône-Alpes, Patrick Lozano succède à Céline Paradol à la présidence du

pôle. Les adhérents ont assisté à une intervention de qualité de Verspieren Immobilier, représenté par l'avocat Philippe Cornet, sur les arrêtés de péril. La soirée s'est conclue autour d'un cocktail chaleureux, propice au partage d'expériences.

UNIS IDF & GRAND PARIS

AG DU PÔLE – UNE PASSATION SOUS LES APPLAUDISSEMENTS



C'est au prestigieux Pavillon Dauphine qu'a eu lieu l'AG annuelle du pôle le 30 juin 2025, en présence de la députée Annaïg Le Meur. Un moment fort, marqué par l'élection d'Éric Brico à la présidence du pôle. Il succède à Olivier Safar, chaleureusement salué pour son engagement sans faille. Une belle transition sous le signe de la continuité et du renouvellement. Bienvenue également aux représentants franciliens qui intègrent le Conseil national de l'UNIS !

UNIS HAUTS-DE-FRANCE

AG DU PÔLE – REGARDS CROISÉS ET SYNERGIES



Cette assemblée générale conjointe de l'UNIS Hauts-de-France et de la Chambre FNAIM du Nord, qui s'est tenue le 17 juin, a été un vrai temps fort pour notre profession. Des échanges riches, une vision commune et une table ronde passionnante

sur la rénovation énergétique avec Isabelle PORA (Square Habitat), Angeline DUTHIEUW (Sergic) et Nicolas Dreumont. En présence d'Édouard Morlot, Président délégué, l'Unis Hauts-de-France a élu Aurélien Renard, président, et son bureau avec une équipe renouvelée.

UNIS PAYS DE LA LOIRE



AG DE PÔLE – CONFIANCE RENOUVELÉE ET CONVIVIALITÉ

Le 6 juin dernier, l'AG annuelle de l'Unis Pays de la Loire s'est tenue au Westotel à la Chapelle-sur-Erdre.

Une trentaine de participants se sont réunis autour d'Éric de Becdelièvre, président du pôle, et en présence de Jean-Luc LIEUTAUD, Président des régions, et ont renouvelé leur confiance lors des élections du bureau.

Ce fut l'occasion d'une présentation de 2 partenaires locaux, Le déboucheur Nantais et le cabinet DEVORSINE, Courtier, et d'une conférence sur l'IA, par Cyrille CHAUDOIT.

UNIS NORMANDIE

AG DE PÔLE

De nombreux sujets abordés lors de l'AG du pôle le 4 juillet dernier autour de Nicolas Guillotte, président du pôle, et en présence d'Édouard Morlot, président délégué de l'Unis : actualités politiques et parlementaires, rapports des commissions métiers, organisation des prochaines UC et formation. Lors du renouvellement du bureau, Christophe Perez, cogérant du Cabinet IFNOR, a été nommé administrateur au sein du Conseil national de l'UNIS. Il intègre également la commission copropriété. Bienvenue à Christophe pour cet engagement au service de la profession !



UNIS NORMANDIE

UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ - ÉCHANGER, EXPLIQUER, ÉCLAIRER.

Le samedi 12 juillet, près de 100 participants étaient réunis au cinéma de Villers-sur-Mer pour une nouvelle matinée d'échanges organisée par l'UNIS Normandie, avec le soutien fidèle du Cabinet IFNOR et Christophe Perez pour parler conseil syndical, habitat dégradé et assurance copropriété.

L'Université de la Copropriété 2025 a une nouvelle fois prouvé que les sujets techniques prennent tout leur sens lorsqu'ils sont abordés collectivement, avec des retours d'expérience concrets.



JEAN-FRANÇOIS TRABLY

Expert en immobilier d'entreprise

La voix de l'immobilier d'entreprise

Jean-François Trably a la voix assurée et le sens de l'engagement. Président de la Commission Immobilier d'Entreprise de l'UNIS, il sait batailler pour convaincre. Passé par la radio libre, ancien soliste ténor dans une chorale de variété et marathonien aguerri, il avance avec souffle et précision — sur scène comme dans les dossiers.

Le bon ton et le bon tempo sans se prendre au sérieux

« On peut être sérieux sans se prendre au sérieux », lance-t-il d'emblée. La formule n'est pas une posture. C'est un état d'esprit qui complète bien le sourire qu'il a dans la voix. C'est une manière d'être qui lui a valu dans les années 1980 de pousser la porte d'une radio libre de Bourg-en-Bresse : « Vos émissions sont bien, mais un peu ringardes... Nous, on voudrait passer du funk à la radio ! » Micro en main, il interroge alors Germaine Jackson ou Boy George et même Indochine. Ce naturel-là ne l'a jamais quitté. Encore aujourd'hui, la scène (y compris celle des assemblées) ne lui fait pas peur, à condition qu'il ait quelque chose à défendre. Et c'est le cas.

L'immobilier d'entreprise comme credo

Dirigeant de Trably Business depuis plus de 32 ans, Jean-François Trably pratique tous les métiers autour de l'immobilier d'entreprise après avoir pratiqué l'immobilier d'habitation pendant 19 ans : gestion d'actifs tertiaires, property management, syndic, transactions, locations, expertises en immobilier d'entreprise. Un univers trop peu représenté à son goût dans les organisations professionnelles, mais cela repose dans le passé désormais. La Commission Immobilier d'Entreprise de l'UNIS devient, en 2025, une commission métier à part entière. Une reconnaissance attendue, mais surtout une nécessité opérationnelle.

Une première bataille autour du décret tertiaire

La bascule s'est faite, notamment, autour d'un dossier : celui du décret tertiaire. Jean-François Trably sonne l'alerte dès les premières incohérences dans la mise en place de la plateforme OPERAT. « Le syndicat des copropriétaires n'est pas une entité fonctionnelle assujettie au décret tertiaire ! C'était absurde. » Après des mois de mobilisation, la commission monte au ministère. La réunion est déterminante. « Ils ont reconnu leur erreur. On a fait modifier le texte et même condamner l'État à verser 3 000 € de dommages et intérêts. » Une victoire discrète mais capitale, qui signe l'efficacité de la commission Immobilier d'Entreprise.

Des outils adaptés à l'immobilier d'entreprise

Sous l'impulsion de son Président, la commission n'a pas seulement rétabli les choses sur le dossier OPERAT. Elle a aussi travaillé et produit des outils adaptés à l'immobilier d'entreprise : Modèles et contrats de syndic type à tiroir en version modulable pour répondre aux spécificités du métier, etc. Jean-François Trably d'insister : « La gestion des locataires n'a rien à voir selon qu'il s'agisse d'un bail commercial, professionnel ou d'habitation. Dans les immeubles tertiaires, par exemple, certaines règles du Code du travail s'appliquent aux parties communes - ce qui est loin d'être le cas dans le résidentiel. Tout cela exige une organisation et une logistique radicalement différentes de celles de l'habitation. »



J'avoue que, lorsqu'il y a l'occasion de pousser un peu la chansonnette avec des musiciens assez sympathiques, cela ne me dérange pas outre mesure. »





Baux commerciaux : la Commission sur le front

« Les dernières attaques contre le statut des baux commerciaux par le biais de la loi de simplification ou de "complexification" de la vie économique (c'est ainsi que je l'appelle) démontrent la pertinence de notre travail », note Jean-François Trably. Le dossier, dans un premier temps suivi par la Commission de gestion locative, a ensuite été transféré à la Commission d'Immobilier d'Entreprise. « Le vrai danger, il est surtout du côté des locaux commerciaux - et nos pieds d'immeuble en centre-ville sont en première ligne. Tel que le texte a été voté par l'Assemblée nationale et transmis à la commission mixte paritaire, c'est une véritable catastrophe annoncée pour les petits commerçants. » Et de poursuivre : « On risque aussi d'empêcher certains projets de voir le jour, simplement parce que les bailleurs exigeront des garanties financières trop lourdes - caution bancaire, garantie à première demande ou plusieurs mois de loyer d'avance. Demain, seuls les grands groupes pourront encore louer, parce qu'ils auront les moyens de rassurer les propriétaires.

Le petit commerçant, lui, on lui dira gentiment de passer son chemin. Et tant pis si les locaux restent vides : mieux vaut, pour certains, un local vide qu'un locataire sans garanties. »

Le goût de l'effort, un appel aux énergies de tous

Si Jean-François Trably peut donner le ton, il sait qu'il ne chantera pas seul. « Nous avons désormais besoin de toutes les forces vives. » La mission de la commission ne se limite pas aux sujets nationaux. Il faut structurer le réseau, trouver des relais régionaux, former, mobiliser, représenter. Tout un chantier collectif. Et ce ne sont pas les enjeux qui manquent : réforme des baux commerciaux, flous réglementaires, mutation énergétique du parc... « En devenant une véritable commission métier, on va enfin pouvoir structurer les choses : demander à chaque région d'élire un représentant, recruter plus efficacement et ne plus lancer des appels au peuple dans le vide », conclut-il. Et, quand un président, ancien marathonien, lance un appel, il ne cherche pas seulement à faire nombre - il veut embarquer. À ceux qui hésitent à rejoindre la

commission, les mots sont sobres mais sans équivoque : « Motivation. Mordant. Et persévérance. » Un trio de mots comme un slogan syndical, ou une devise de coureur.

Chiffres clés

01
comme mon département, l'Ain
(à jamais le premier)

3.6.9
comme les baux commerciaux,
matière de prédilection

100 238
le nombre de mètres carrés
gérés par Trably Business en
gestion locative et copropriété.

42 596
le nombre de mètres carrés
commercialisés à l'achat ou
à la location

1,07 (€)
le cours du franc suisse
(important pour l'amateur de
chocolat que je suis dans un
département frontalier comme
le mien :-)

Le Nexus Immobilier-Climat : une nouvelle donne pour l'évaluation immobilière

**Par Yves Le Marrec,
Président du Collège
des Experts de l'UNIS**

Le changement climatique, phénomène aujourd'hui largement documenté, ne se limite pas à un réchauffement global : il entraîne des bouleversements systémiques affectant écosystèmes, sociétés, économies... et marchés immobiliers. Ce facteur n'est plus marginal, mais structurant dans l'évaluation des biens fonciers, tant en termes de valeur que de durabilité.

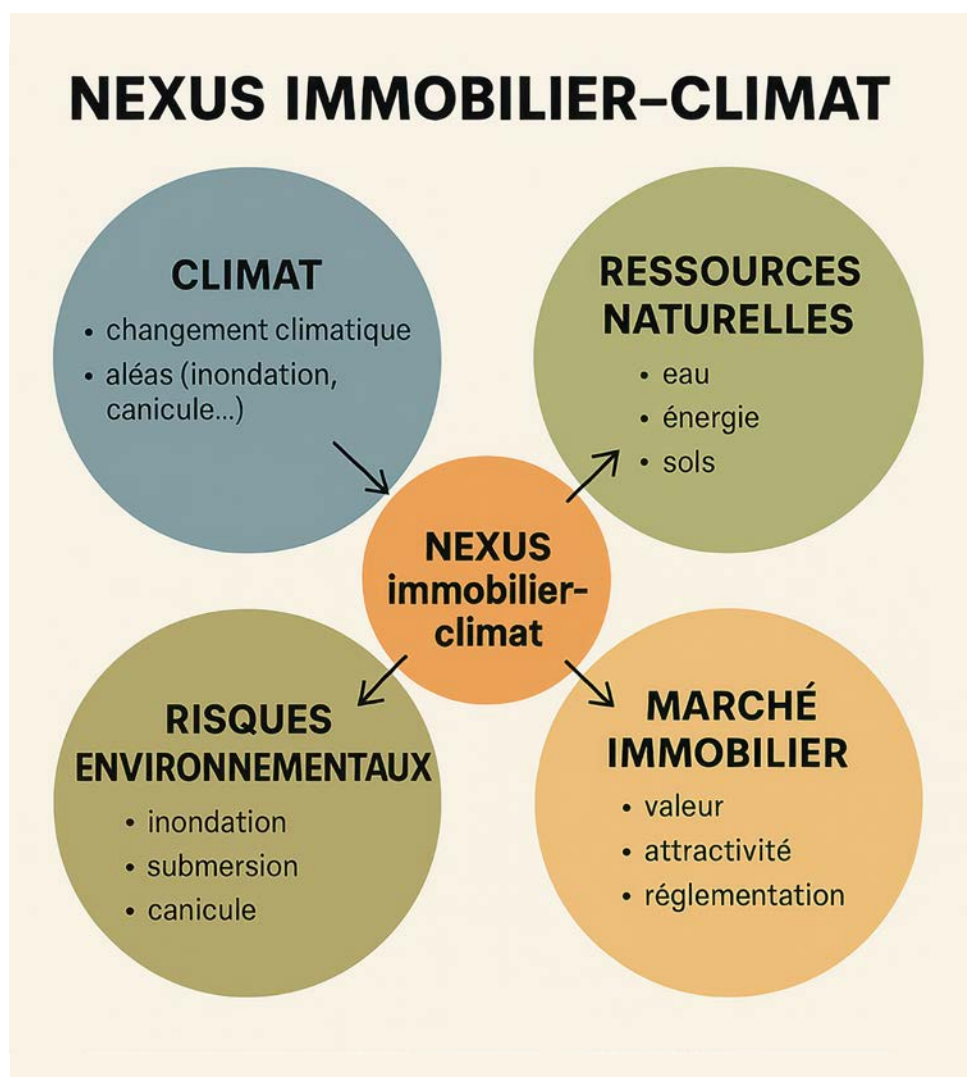
Désormais, les experts évaluateurs doivent intégrer cette nouvelle réalité : l'interdépendance entre climat, ressources naturelles, risques environnementaux et dynamiques immobilières constitue ce que l'on peut appeler un **nexus immobilier-climat**.

Ce concept s'inspire du travail de Yuval Noah Harari dans **Nexus - Une brève histoire des réseaux d'information**, qui éclaire la manière dont les systèmes interconnectés influencent et transforment notre monde. Appliqué à l'immobilier, ce **nexus** désigne une grille de lecture systémique intégrant

climat, réglementation, vulnérabilités physiques et décisions d'aménagement. Il appelle à dépasser l'évaluation purement statique des biens pour entrer dans une approche prospective.

Ce texte propose d'éclairer les enjeux

methodologiques et les responsabilités nouvelles qu'impose ce **nexus** aux experts immobiliers : intégration des risques climatiques dans la valeur vénale (I), et inscription de l'évaluation dans un devoir d'alerte et d'anticipation (II).



**POUR LIRE
LA SUITE
DE L'ARTICLE**



COLLÈGE DES AGENTS COMMERCIAUX RÉSEAUX DE MANDATAIRES

Le marché reprend des couleurs

Suivez les indicateurs et les points de vue sur la transaction sur :



Mandataire
Immobilier
Unis



LE FIGARO IMMO :

L'activité dans l'ancien est dans une bonne dynamique avec de meilleures conditions d'emprunt... mais jusqu'à quand ? avec Olivier Colcombet

Caroline Arnould (CAFI) et **Olivier Colcombet** (OPTIMHOME Digit RE group) livrent une série d'indicateurs et échantent sur les raisons et la durée de cette reprise.



IMMOMATIN :

Réseau de mandataires : Safti surperforme un marché de l'immobilier en reprise, avec Gabriel Pacheco

Président du réseau de mandataires Safti,

Gabriel Pacheco revient sur un premier semestre 2025 marqué par une forte croissance d'activité. Dans un contexte de reprise du marché portée par la baisse des taux et l'ajustement des prix, il détaille les leviers de performance de son réseau, ses ambitions de recrutement, ses investissements technologiques - notamment en IA - et son positionnement renforcé sur le segment du prestige.



Webinaire iad Talk :

Le pire est derrière nous, le marché a repris, avec Olivier Descamps

Le 19 juin 2025, Immomatin et iad France ont organisé un webinaire réunissant, autour

d'Olivier Descamps, directeur général d'iad France, deux figures clés de l'immobilier et de la Proptech : Stéphane Scarella, directeur du label Rent, et Thibault Lormier, directeur du succès clients d'Immodvisor. Au programme : comprendre comment diversifier son offre pour saisir les nouvelles opportunités d'un marché de l'immobilier en transformation.

Retrouvez régulièrement le sommaire des études paraissant ou à paraître dans la revue mensuelle **Administrer** éditée par l'**Unis**, disponible au numéro ou sur abonnement

Juin 2025 – n° 598

SPÉCIAL 60 ANS DE LA LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ

- La responsabilité du syndicat des copropriétaires (Pierre-Édouard LAGRAULET)
- Les charges spéciales en copropriété (Patrick BAUDOUIN)
- Deux fondamentaux de la loi de 1965, 60 ans plus tard (Cyril BOUYEURE)

Juillet 2025 – n° 599

- L'intérêt et la qualité à agir en matière de contestation d'assemblée générale (Guilhem GIL)

- Prémption et expropriation - Chronique de jurisprudence 2023 (Benoit JORION)

Avril-Mai – n° 600

- Les autorisations pour l'installation Airbnb (Jean-Pierre LAY)
- L'indemnité d'éviction en baux commerciaux et fiscalité (Samuel DROUIN)
- Responsabilité civile de l'agent immobilier (Olivier BEDDELEEM)
- Préconisation n° 18 du GRECCO sur les majorités de vote en assemblée générale (CNAM)



administrer@unis-immo.fr

galian-smabtp

L'alliance qui fait la différence pour vous !

Assureur de référence des professionnels de l'immobilier
depuis 60 ans, nous répondons directement à vos besoins,
de la souscription à l'indemnisation.

97,4 %
de satisfaction

Plus de 10 000
copropriétés assurées

Près de 200 000
lots assurés en GLI



Données au 31/12/2024

galian-smabtp.fr



Vos contacts privilégiés :

Nassera Agchariou : 06.29.92.04.62
nassera.agchariou@galian-smabtp.fr

Isabelle Glomot : 06.89.98.83.29
isabelle.glomot@galian-smabtp.fr

DOSSIER

RSE

VOUS Y ÊTES DÉJÀ, OU PRESQUE

RSE pour Responsabilité Sociétale des Entreprises – ou Sociale – ou même Entrepreneuriale – ou encore Économique, selon les définitions et les interprétations. Derrière ces nuances de vocabulaire, une seule et même réalité : les professionnels de l'immobilier pratiquent souvent la RSE sans le savoir. Reste à en prendre conscience et à structurer la démarche.



« Tirer le bon fil pour faire avancer l'immobilier »

La RSE fait peur : trop abstraite, trop technique, trop loin du terrain ? Pas tout à fait. La RSE peut devenir un outil puissant au service des professionnels de l'immobilier. À condition de changer de regard et de s'emparer du sujet. Quelle que soit la taille de son entreprise, les bénéfices sont réels.

Une définition de la RSE pour bien faire le point

La responsabilité sociétale des entreprises (RSE) également appelée responsabilité sociale des entreprises est définie par la Commission européenne comme la responsabilité des entreprises vis-à-vis des effets qu'elles exercent sur la société. En d'autres termes, la RSE désigne la contribution des entreprises aux enjeux du développement durable, sans renier la performance économique. Définie par la norme ISO 26000 autour de sept grands thèmes, de la gouvernance à l'environnement en passant par les droits humains ou la relation aux consommateurs, la RSE concerne toutes les entreprises, quelle que soit leur taille.

En France, la loi Pacte de 2019 a renforcé le cadre légal de la RSE, et de nouvelles dispositions sont ainsi entrées en vigueur pour la renforcer. L'article 1833 du Code civil a été modifié afin que l'objet social de toutes les sociétés intègre la considération des enjeux sociaux et environnementaux, et l'article 1835 du Code civil a été modifié pour reconnaître la possibilité aux sociétés qui le souhaitent de se doter d'une raison d'être dans leurs statuts. Par ailleurs, le statut d'entreprise à mission a été créé. Sans oublier l'exigeante norme ISO 26000 et les labels comme B CORP ou le Label Engagé RSE de l'AFNOR qui s'adresse à tous les types d'organisations

(entreprises, associations ou territoire) et quels que soient la maturité en RSE, la taille de l'entité ou le secteur d'activité.

Facile de s'y retrouver ? « La RSE, c'est un mouvement qui existe depuis longtemps, qui est antérieur à la Loi PACTE et qui pousse les entreprises à examiner les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance pour les mesurer et constater les progrès effectués. Mais tous ces textes ont une seule et même finalité : mettre l'entreprise dans une logique de progression permanente sur toute une série de points et l'engager à faire des progrès », explique Claire Dagnogo, Directrice de l'administration de biens et de la RSE, chez Procvivis).

Certains pourraient se demander qui est concerné par la production d'un rapport proprement dit. Selon les dispositions du Code de commerce (article L225-102-1 par exemple), établir un plan de vigilance et joindre une déclaration de performance extra-financière au rapport de gestion est obligatoire pour les sociétés mères ou donneuses d'ordres qui dépassent certains seuils d'effectifs et de chiffre d'affaires : sont ainsi notamment concernées les entreprises employant au moins 5 000 salariés en France (en incluant leurs filiales) ou 10 000 salariés dans le monde (en incluant leurs filiales).

Les petites et moyennes entreprises et les très petites entreprises sont



L'important, c'est de trouver le fil dans la pelote qui vous convient le mieux et de tirer ce fil. On s'aperçoit petit à petit que beaucoup de choses ne sont pas si compliquées que cela à mettre en place et que c'est le point de départ d'une démarche structurée. »

CLAIRE DAGNOGO

Directrice de l'administration de biens et de la RSE, Procvivis

donc dispensées de reporting extra-financier proprement dit. Néanmoins, elles peuvent s'inspirer du cadre législatif pour créer un rapport simplifié et le communiquer aux parties prenantes pour montrer leur engagement RSE si elles le souhaitent. La RSE s'inscrit, en effet, dans une dynamique de long terme, qui pousse les acteurs économiques à regarder au-delà de



leur performance financière, vers l'impact social, environnemental et de gouvernance. Et, dans l'immobilier, ces enjeux sont nombreux.

Trois axes majeurs pour l'immobilier

Selon Claire Dagnogo, trois grands enjeux structurent une démarche RSE dans le secteur immobilier : « Premièrement, les sujets de CO₂ et de réduction de l'empreinte carbone sont toujours présents avec, par exemple, des agences immobilières qui comptabilisent le nombre de rénovations énergétiques enclenchées dans les copropriétés. Deuxièmement, la biodiversité est un vrai sujet pour nos métiers : comment fait-on pour ne pas détruire, quels conseils donner pour une gestion plus raisonnable des espaces verts, etc. Troisièmement, viennent les sujets de discrimination, extrêmement importants en agence immobilière. »

Ces critères ne sont pas seulement des intentions : ils apparaissent de plus en plus dans les référentiels d'évaluation et sont désormais exigés par certaines banques comme contreparties RSE au financement des entreprises. Autrement dit, s'engager dans une démarche RSE, c'est aussi répondre à des attentes économiques et financières nouvelles. « La RSE, ce n'est pas une injonction, c'est une opportunité. Une chance de mieux gérer, mieux accompagner, anticiper les attentes futures des clients... tout en respectant notre environnement. Chez nous, on la voit surtout comme un outil concret pour accompagner les équipes et faire évoluer nos pratiques », complète Muriel Trichasson, Présidente de la Commission Rénovation énergétique et RSE de l'UNIS.

Le rapport RSE de l'UNIS, socle de l'action des adhérents

Le rapport RSE de l'UNIS, fruit d'un travail d'équipe des membres de la Commission Rénovation énergétique et RSE de l'UNIS, offre une base claire pour que les professionnels puissent s'auto-évaluer dans leurs actions actuelles et identifier de futures actions à mener : « Il n'est pas normatif, mais il trace un cadre accessible et concret. Notre objectif est d'aller à la rencontre des adhérents

Ce qui est bien en matière de RSE, c'est de se dire qu'on ne cherche pas forcément à trouver une solution immédiatement mais à se poser la question de savoir comment on peut faire mieux et d'essayer de progresser. Quelque part on expérimente. »

CLAIRE DAGNOGO

Directrice de l'administration de biens et de la RSE, Procvivis

pour les encourager à rédiger eux aussi leur rapport RSE et mettre du RSE dans leur quotidien », souligne Muriel Trichasson, Présidente de la commission Rénovation énergétique et RSE de l'UNIS.

Dès sa création en 2010, l'UNIS s'est en effet inscrite dans une dynamique de responsabilité en adhérant aux dix principes de la Charte mondiale des Nations Unies. Ce premier engagement, qualifié de « Temps 1 », posait les bases d'une action durable et éthique. En 2025, l'UNIS franchit une nouvelle étape en lançant officiellement son « Temps 2 » : la publication d'un premier Rapport RSE. Cette démarche vise à structurer progressivement une politique de responsabilité sociétale des entreprises, avec à terme un rapport annuel enrichi d'indicateurs concrets.

Ce premier document, sans prétendre « ni à l'exhaustivité ni à la quantification », met en lumière plusieurs initiatives dont l'UNIS est fière et qui témoignent d'une volonté affirmée de donner du sens à l'action des adhérents de l'UNIS. Pour les petites et moyennes structures qui craignent de ne pas avoir les moyens d'agir, ce document peut jouer un rôle déclencheur et

être un pilier sur lequel s'appuyer : « Beaucoup d'agences font déjà de la RSE sans le savoir. Le rapport leur permet de se rendre compte qu'elles ont déjà enclenché une dynamique », conclut Muriel Trichasson, Présidente de la Commission Rénovation énergétique et RSE de l'UNIS.

Et dans la pratique ? Les pistes explorées par le Cabinet SAFAR

Olivier Safar, Président du cabinet du même nom et de QualiSR, met en œuvre une RSE pragmatique, aussi bien dans son fonctionnement interne que sur le terrain, au sein des copropriétés qu'il administre. Télétravail, bureaux éclairés en première lumière, salle de pause conviviale, sensibilisation aux horaires de repos des gardiens : le bien-être des salariés du cabinet, tout comme celui des concierges sur la question des horaires de loge, est au cœur de sa démarche de syndic. Précurseur sur la rénovation énergétique, il accompagne depuis plus de dix ans les copropriétés dans des projets ambitieux de rénovation globale, primés à plusieurs reprises, tout en menant un important travail d'information via les « Universités de la copropriété ». Son cabinet s'est aussi engagé dans le déploiement des bornes de recharge en copropriété, la modernisation des chaufferies, le tri des déchets, ou encore l'utilisation de produits d'entretien moins nocifs par les personnels de nettoyage. Enfin, autre axe de travail, il veille à la lutte contre la discrimination, au respect du RGPD et des obligations Tracfin. Convaincu de l'importance de structurer la démarche, notamment à travers le rapport proposé par l'UNIS, alors que banques et institutions demandent de plus en plus à en tracer les effets, il conclut : « Pour formaliser nos actions, nous utilisons tout simplement le rapport RSE de l'UNIS. »



OLIVIER SAFAR,
Président de la
Commission
Copropriété de
l'UNIS



La RSE entre en ligne de compte dans la réflexion que mènent nos salariés au moment de sélectionner leur employeur. Ils nous posent effectivement des questions très claires. Par exemple celle-ci : « Est-ce que les bureaux sont éclairés de premier jour ? » Nous sommes ainsi en train de réorganiser nos bureaux et de déplacer une partie de nos comptables qui travaillaient dans des bureaux de second jour dans nos nouveaux bureaux secondaires pour répondre à cette demande. Le télétravail nous permet aussi, avec des solutions de flex office, d'organiser mieux les choses pour améliorer les conditions de travail de nos salariés.

RODOLPHE DOISNEAU,
Adhérent UNIS et membre de
la Commission Formation et
de la Commission Rénovation
énergétique et RSE de l'UNIS



La RSE est un sujet structurant. Les grands groupes ont des services spécialisés qui avancent beaucoup sur le sujet et qui ont déjà mis en place une stratégie RSE. Je pense par exemple à Immo de France. Il y a aussi tout un panel d'entreprises adhérentes, petites ou moyennes, dont je fais partie, qui ont entendu parler de la RSE, savent ce que c'est mais n'ont pas encore mis en place de charte RSE. Nous n'avons pas de spécialistes en interne sur le sujet. Nous sommes 24 en interne, sans service RH ni service communication marketing. Tout le monde fait un peu tout, et donc, forcément, nous n'avons pas de service RSE. Le rapport RSE de l'UNIS nous permet donc d'avancer sur le sujet, de mettre en place une charte RSE au sein de notre cabinet et donc de faire savoir ce qu'on fait au quotidien déjà.

MURIEL
TRICHASSON,
Présidente de
la commission
Rénovation
énergétique et
RSE de l'UNIS



Le rapport RSE de l'UNIS reprend les grands axes classiques : réduction de l'empreinte carbone, généralisation des réunions en visio, baisse de la consommation de papier ou encore amélioration de l'efficacité énergétique dans les locaux. L'UNIS accompagne aussi ces démarches via ses formations et ses partenariats, comme ceux signés avec Rénov'acteurs ou l'AVERE sur la mobilité électrique. Et, pour récompenser les bonnes pratiques, nous avons lancé le prix RénoVert.

l'éclairage



CLAIRE DAGNOGO

Directrice de l'administration de biens
et de la RSE, Procvivis

Des petits gestes aux grandes transformations...

Le rapport RSE de l'UNIS constitue une très bonne base de départ pour tous les adhérents de l'UNIS, même s'il reste perfectible. Il permet à chacun de s'en emparer concrètement : on prend chaque axe du rapport et on identifie les actions déjà mises en place en les listant tout simplement : c'est un premier diagnostic. Par exemple, sur les achats responsables, un dirigeant qui ouvre une agence peut choisir du mobilier d'occasion ou s'adresser à un fournisseur éco-responsable, plutôt que d'acheter neuf. De plus

en plus de sociétés proposent du seconde-main de très grande qualité... Voilà comment nos choix contribuent à poser les premières briques d'une démarche RSE. Ce sont ces petits choix, au quotidien, qui construisent peu à peu, année après année, une vraie démarche. Mais tout commence par la volonté du dirigeant. Sans motivation au sommet, c'est difficile. Ensuite, il faut embarquer les salariés, et, pour embarquer les salariés, il faut s'appuyer ce qui les anime, écrire la démarche avec eux.

À NOTER

Lors du congrès de Strasbourg, un temps sera dédié à la RSE qui doit être perçue comme une opportunité pour le secteur immobilier. L'UNIS privilégie une approche par la recommandation visant à engager pour mieux gérer, anticiper les futures attentes des clients et respecter l'environnement.

Prenez connaissance du rapport RSE de l'UNIS avant de venir au Congrès





Comment définissez-vous la RSE en votre qualité de directrice de la RSE ?

Je me réfère souvent à l'article 1833 du Code Civil, issu de la loi PACTE de 2019, qui définit la vocation de l'entreprise et qui impose de prendre en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. L'idée alors était qu'on ne peut pas gérer une entreprise sans considérer tous ses impacts sur l'environnement ou la société. La RSE est un mouvement qui existe depuis longtemps, notamment dans les grandes entreprises, et souvent, les objectifs que l'on se donne ont aussi un intérêt économique. C'est le cas de la formation des salariés ou encore de la sobriété énergétique, si opportune quand les prix sont au plus haut !



Le secteur de l'immobilier compte énormément de métiers différents. Chaque métier choisira-t-il donc une politique RSE qui lui soit adaptée ?

Exactement. Chez Procvivis, les métiers sont

très différents. Dans la construction, les actions concernent beaucoup la qualité du bâti, alors que dans les services immobiliers, les actions porteront plutôt sur notre capacité à conseiller les clients. Par exemple, si je suis transactionnaire, je monte en compétences pour être capable de conseiller le client sur nature des rénovations à faire ou s'il y a des espaces verts, je peux donner des recommandations par exemple pour une gestion sans pesticides ou pour la biodiversité. Au niveau de l'agence, nous travaillons beaucoup sur la lutte contre toutes les discriminations. En fonction des métiers, on ne travaille pas les mêmes points.



Pourriez-vous partager avec nous quelques points essentiels du référentiel RSE mis en place chez Procvivis ?

Dans notre référentiel interne, les indicateurs utilisés sont identiques à ceux utilisés par nos pairs et qui sont souvent mis en place par nos donneurs d'ordre comme les banques ou les assurances qui ont eux-mêmes leur propre politique RSE. Il est important

3 QUESTIONS À

CLAIRE DAGNAGO

Directrice de l'administration de biens et de la RSE, Procvivis



de travailler sur des indicateurs proches de ceux mis en place par notre écosystème (le nombre de rénovations, la formation notamment). Chez Procvivis, nous avons mis l'accent sur notre forte implantation locale, les achats responsables et les circuits courts, nos relations avec les territoires et notre vocation sociale au travers du syndicat d'intérêt collectif.

l'essentiel

Quelques axes du rapport RSE 2024 illustrés par nos actions

Engagement environnemental

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre : campagnes de rénovation énergétique, participation au programme GORENO3, soutien aux bâtiments durables.
- Mobilité durable : partenariat avec l'AVERE pour l'installation de bornes de recharge dans les copropriétés.
- Prix RénoVert UNIS-BPCE : valorisation des initiatives de rénovation écoresponsable.
- Pratiques internes : achats responsables, réduction des déchets, promotion du télétravail et des réunions virtuelles.

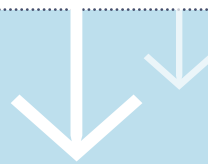
Engagement social

- Lutte contre les discriminations : partenariat avec le Défenseur des droits, guides pratiques, clauses dans les mandats, formation e-learning obligatoire.
- Droits des femmes : actions de valorisation, événements et portraits de professionnelles engagées.
- Qualité de vie au travail : outils RH, prévention des risques psychosociaux, guide Entre-Head.

Engagement économique

- Formation continue : plateforme UN+, modules adaptés aux cinq métiers de l'immobilier.
- Innovation : commission dédiée à la transition numérique, IA, et solutions écoresponsables.
- Déontologie et transparence : lutte contre le blanchiment, RGPD, transparence financière, déclarations à la HATVP...
- Dialogue avec les parties prenantes : Universités de la copropriété, projets solidaires avec Voisins Solidaires, participation aux grandes instances nationales (CNTGI, CNH, ANAH, etc.).
- Engagements des adhérents : sondage révélant une forte implication associative, économique et citoyenne des membres de l'UNIS.

→ Ce premier rapport trace une feuille de route ambitieuse mais pragmatique pour que la RSE infuse dans les pratiques des professionnels de l'immobilier. Il servira de base d'évaluation et d'enrichissement dans les années à venir, avec un objectif clair : outiller, fédérer et incarner une profession plus responsable, solidaire et engagée.



pour aller plus loin

Article 1833 du Code civil (modifié par la loi 2019-486 du 22 mai 2019)

Toute société doit avoir un objet licite et être constituée dans l'intérêt commun des associés. La société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

Article 1835 du Code civil (modifié par la loi 2019-486 du 22 mai 2019)

Les statuts doivent être établis par écrit. Ils déterminent, outre les apports de chaque associé, la forme, l'objet, l'appellation, le siège social, le capital social, la durée de la société et les modalités de son fonctionnement. Les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

Sans oublier la norme ISO 26000

"ISO 26000, ce sont des lignes directrices pour tous ceux qui ont conscience qu'un comportement socialement responsable et respectueux de l'environnement est un facteur clé de la réussite. Non seulement ISO 26000 donne la bonne ligne de conduite à suivre mais, de plus en plus, cette norme est appliquée pour évaluer l'engagement des organisations en faveur du développement durable ainsi que leur performance globale."

Pour en savoir + : <https://www.iso.org/fr/iso-26000-social-responsibility.html>

COMPRENDRE

→ L'origine de la RSE

La notion de responsabilité des entreprises n'est pas récente. C'est dès le 19^e siècle que la question de la relation de l'entreprise avec la société commence à être posée par plusieurs mouvements bien distincts. Tout d'abord, les protestants qui, influencés par l'éthique inhérente à leur religion et qu'a notamment théorisée Max Weber, voient l'appropriation privée d'un bien comme n'étant justifiable que si elle sert le bien-être de la communauté. Cette conception morale s'est exercée au fil des années, sous la forme d'organisations philanthropiques, créées par de riches hommes d'affaires, le plus emblématique étant Andrew Carnegie, utilisant leur surplus de richesse au service de l'intérêt public. L'idée de responsabilité sociétale d'une entreprise trouve également racine dans le socialisme utopique de Robert Owen, fondateur du mouvement coopératif qui influença la démarche de nombreux industriels américains et anglo-saxons (Henry Ford, Thomas Edison, Chester Barnard...)

C'est au début des années 1950 que cette conception morale va faire son apparition dans le champ académique et se diffuser dans le milieu entrepreneurial avec la publication en 1953 d'un livre commandé par des organisations protestantes, *The Social Responsibilities of the Businessman*, par Howard Bowen. C'est dans cet ouvrage que l'on trouve pour la première fois le concept de corporate social responsibility et qui infusera par la suite de nombreux ouvrages théoriques sur les relations entre une entreprise et la société. En 1984, R. Edward Freeman définit le concept de "partie prenante" (stakeholder) dans son livre *Strategic Management : A Stakeholder Approach* et entreprend de recenser et classer les différents types de parties prenantes, ce qui aboutira à l'édification de la grille de Mitchell comme système de classification.

Au départ, il s'agit surtout pour les entreprises de prendre en compte les externalités négatives sociales et environnementales de leurs activités plus que de s'emparer d'une responsabilité élargie.

Source : <https://pactemondial.org/rse-mode-d-emploi/histoire-de-la-rse/>



→ L'accélération et l'institutionnalisation de la RSE

Dans les années 1980, l'accélération de la mondialisation et la démocratisation de la télévision entraînent de fortes prises de conscience dans la société civile, notamment autour de l'impact des activités des entreprises sur l'environnement. Ce phénomène est également favorisé par les grandes catastrophes industrielles et environnementales, voire sociales, de cette période : catastrophe de Seveso, Bhopal, marées noires...

Si, du côté des entreprises, il est encore question de performance financière comme Milton Friedman pouvait l'affirmer en 1970, un autre courant se développe autour d'une performance multidimensionnelle. Archie B. Carroll évoque une définition fondatrice de la RSE dans son ouvrage « *A Three-Dimensional Conceptual Model of Corporate Performance* ». Celle-ci met en avant la notion de "devoirs" auxquels l'entreprise doit répondre, des obligations tournant autour des dimensions économique, légale, éthique et philanthropique.

Dans les années 1990, les consommateurs et les ONG commencent à porter une attention de plus en plus marquée aux activités des entreprises, entraînant ainsi les États à développer la réglementation sur le sujet. En France, la loi relative aux nouvelles régulations économiques, dite loi NRE, promulguée en 2001, est le premier texte obligeant les entreprises à rendre publiques des informations de performance en rapport avec le développement durable.

Les entreprises, elles-mêmes, sont de plus en plus conscientes de leur responsabilité sociale et environnementale propre en participant pour certaines à des conférences internationales comme au Sommet de la Terre de Rio en 1992 ou au Forum économique Mondial en 2000 avec le lancement du Pacte Mondial par Kofi Annan.

Source : <https://pactemondial.org/rse-mode-d-emploi/histoire-de-la-rse/>



→ LA RSE aujourd'hui

Devoir de vigilance, CSRD, taxinomie, loi PACTE... De plus en plus de lois encadrent aujourd'hui la RSE au sein des entreprises, que ce soit au niveau national ou européen. Si la RSE fait désormais partie intégrante de la réflexion autour des activités pour la plupart des grandes entreprises, il reste tout de même beaucoup de chemin à parcourir.

L'adoption en 2015 par 193 pays des 17 Objectifs de développement durable trace désormais le chemin à suivre pour les entreprises afin de répondre aux défis de la lutte contre les inégalités et le réchauffement climatique. Dans ce contexte, le Pacte mondial constitue un réseau essentiel pour avancer sur la voie de l'entreprise socialement responsable.

Source : <https://pactemondial.org/rse-mode-d-emploi/histoire-de-la-rse/>

→ Faire la différence entre les notions de RSE, ESG et CRE

Les notions de responsabilité sociétale des entreprises (RSE), de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et de conduite responsable des entreprises (CRE) sont souvent utilisées de manière interchangeable. Pourtant, derrière leur tronc commun qu'est le développement durable, ces concepts désignent des usages distincts.

Pour agir efficacement en faveur du développement durable, il est essentiel de comprendre les subtilités de ces trois notions. Cet article explore leurs fondements et leurs contextes ainsi que le rôle que joue le Pacte mondial des Nations Unies dans leur mise en œuvre.

• La RSE, une dynamique volontaire de transformation

La RSE correspond à l'intégration par les entreprises des préoccupations sociales et environnementales dans leur stratégie d'affaires et leur fonctionnement interne. Cette approche volontaire est fondée sur un progrès continu des efforts en faveur de la durabilité et englobe l'ensemble des activités de l'entreprise et sa gouvernance.

Au fil des années, les gouvernements et institutions publiques ont encouragé les entreprises à suivre cette dynamique et ont mis en place des obligations de transparence, notamment avec la publication de rapports sur leurs avancées en matière de durabilité.

• Les critères ESG, un outil d'évaluation pour les investisseurs

Les critères ESG correspondent à des indicateurs d'investissement. Ils permettent d'évaluer la performance extra-financière d'une entreprise, en prenant en compte les actions prises face aux enjeux du développement durable.

Popularisés au début des années 2000, notamment via le rapport Who Cares Wins, produit en 2004 par le Pacte Mondial des Nations Unies et 20 grandes institutions financières, les critères ESG s'appuient sur des indicateurs standardisés – notamment développés par le Global Reporting Initiative (GRI). Ils permettent de comparer les entreprises entre elles pour diriger les capitaux d'investissement vers les acteurs les plus engagés.

Selon le rapport Who Cares Wins, la prise en compte systématique de ces facteurs par les acteurs financiers est un élément clé pour garantir des marchés d'investissement solides, résilients et durables. Les entreprises avec une bonne compréhension et une bonne approche de leurs enjeux ESG sont plus performantes sur le long terme et créent davantage de valeur.

• La CRE, une exigence éthique

Enfin, la CRE est l'obligation aux entreprises de respecter les droits humains et l'environnement dans leurs activités commerciales, et ce, tout au long de leur chaîne de valeur. Avec la CRE, la diligence raisonnable se trouve au premier plan, et les entreprises assurent la prévention et la réparation des dommages commis aux personnes et à l'environnement.

La CRE trouve ses racines dans les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des multinationales. Les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme (Principes de Ruggie), adoptés en 2011, soulignent également l'importance des procédures de diligence raisonnable. La CSDDD illustre la traduction de la CRE en obligation légale.

<https://pactemondial.org/rse-mode-d-emploi/comprendre-les-notions-de-rse-esg-et-cre/>

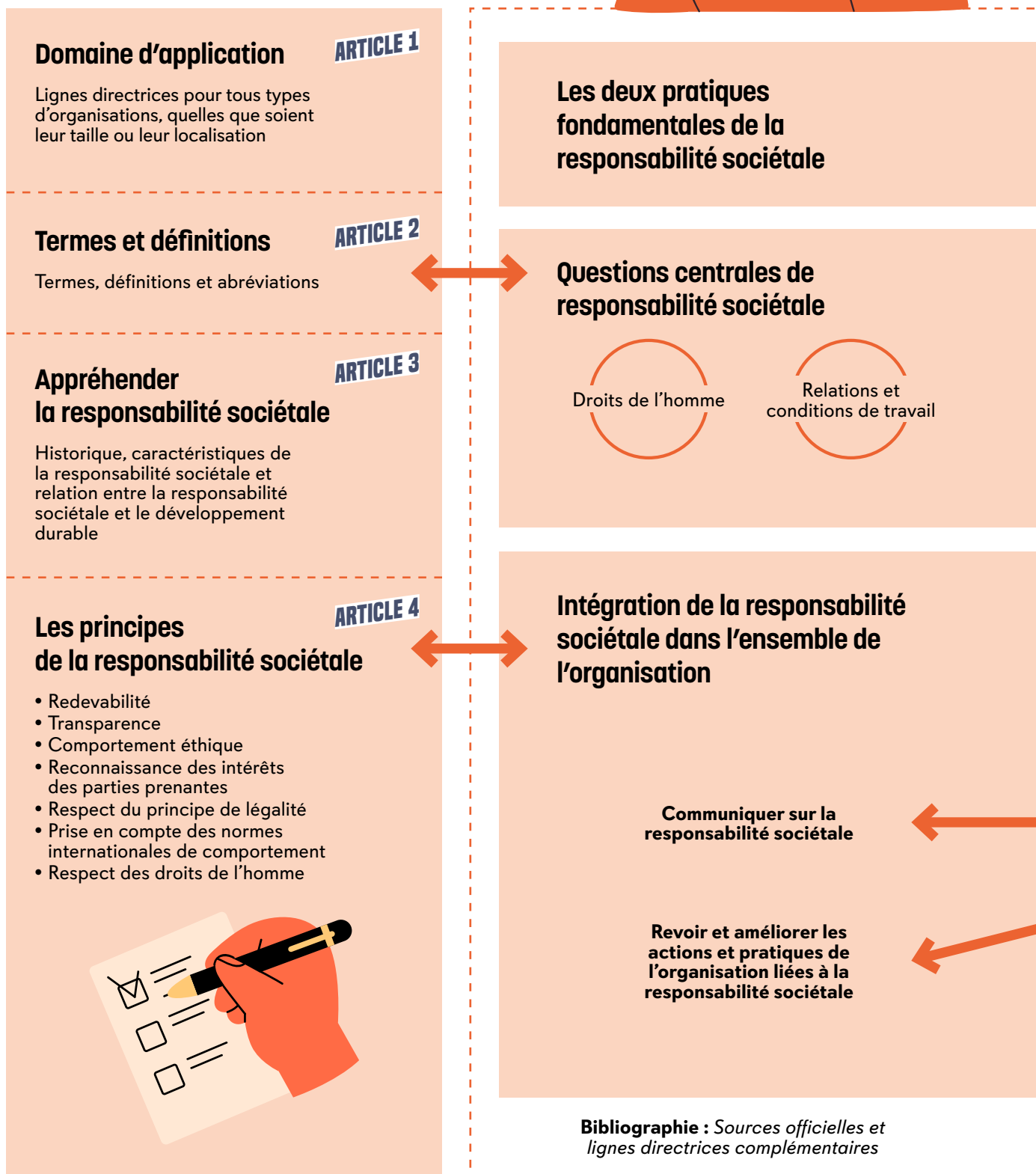


COMPRENDRE



Vue d'ensemble d'ISO 26000

La figure ci-après présente une vue d'ensemble d'ISO 26000 afin de préciser les rapports existants entre les divers articles de la norme.

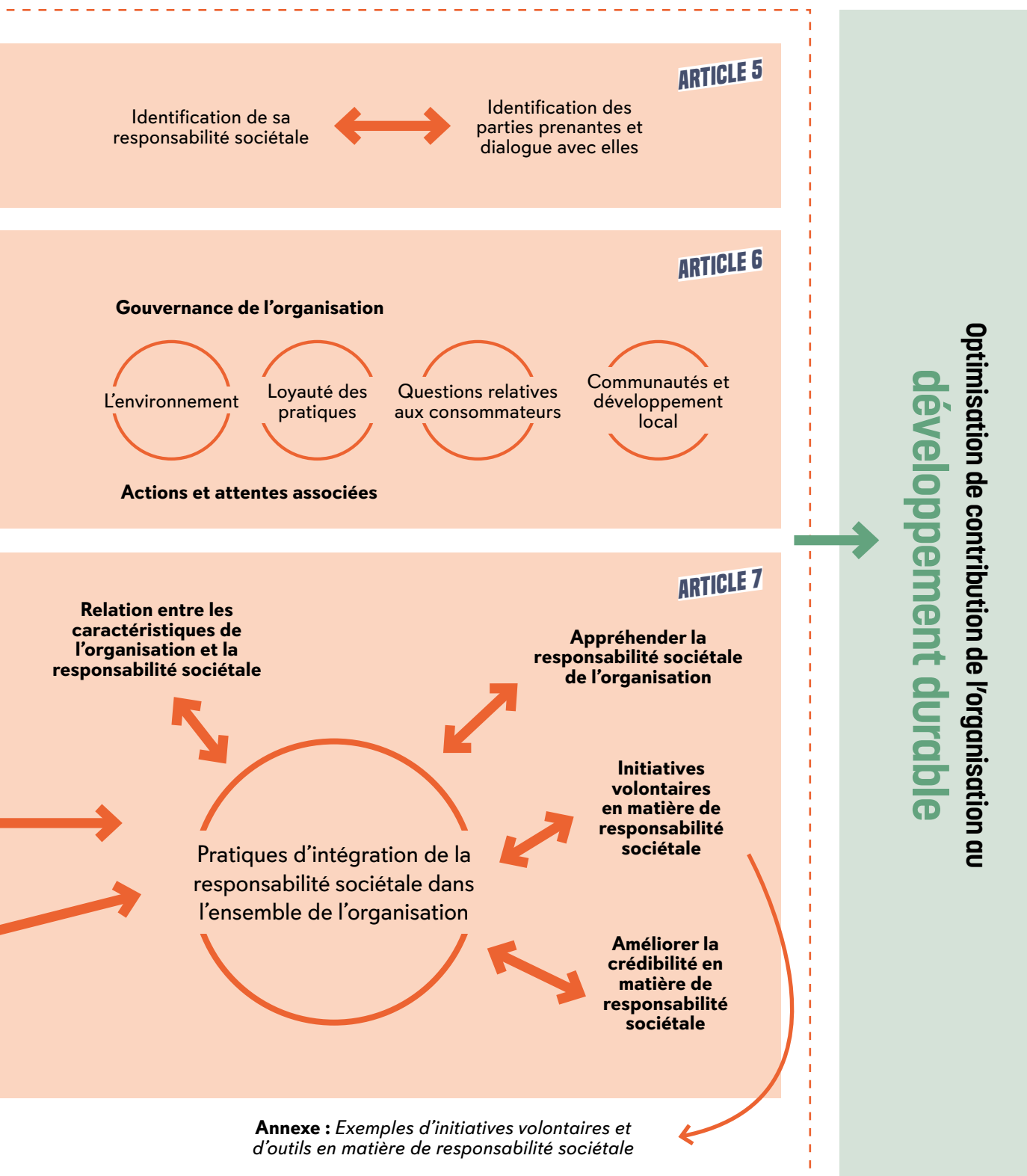


→ La norme **ISO 26000**, standard international, définit le périmètre de la RSE autour de sept thématiques centrales :

1. la gouvernance de l'organisation,
2. les droits de l'homme,
3. les relations et conditions de travail,

4. l'environnement,
5. la loyauté des pratiques,
6. les questions relatives aux consommateurs,
7. les communautés et le développement local.

<https://www.economie.gouv.fr/entreprises/responsabilite-societale-entreprises-rse>





L'UNIS FAIT LA FORCE!

REJOIGNEZ L'UNIS, **LE SYNDICAT** QUI FAIT
BOUGER LES LIGNES DE **L'IMMOBILIER**

« AVEC L'UNIS, JE BÉNÉFICIE GRATUITEMENT
D'UNE **PLATEFORME** D'AIDE À LA
RÉDACTION DE CONTRATS »

DÉCOUVREZ NOS SERVICES ET
ADHÉREZ DÈS MAINTENANT SUR

ADHESION.UNIS-IMMO.FR



LE CAHIER JURIDIQUE

P. 33-39

QUELLE FISCALITÉ ?

P. 40

QUESTIONS D'ADHÉRENTS



IMMEUBLES HISTORIQUES

QUELLE FISCALITÉ ?

Élodie PHÉLIPPOT
Avocate fiscaliste



→ Le patrimoine architectural français est riche et diversifié. Sa préservation est au cœur des politiques culturelles de l'État. Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques bénéficient d'un régime fiscal particulier destiné à encourager leur conservation. Ces avantages fiscaux, qui concernent tant les personnes physiques que morales, constituent un levier important pour mobiliser les capitaux privés dans l'entretien du patrimoine. Quels sont-ils ?

IMMEUBLES HISTORIQUES

QUELLE FISCALITÉ ?

I. – Immeubles classés, immeubles inscrits, immeubles labellisés : quelles différences ?

- La protection des monuments historiques s'inscrit dans le cadre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, désormais intégrée au Code du patrimoine. Deux niveaux de protection existent :
- **Immeuble classé** : il s'agit du niveau de protection le plus élevé. Il concerne les immeubles présentant un intérêt public au point de vue de l'histoire ou de l'art.
- **Immeuble inscrit** : ce niveau, moins contraignant, s'applique aux immeubles présentant un intérêt suffisant pour justifier leur conservation.

Le saviez-vous ?

Le classement ou l'inscription au titre des monuments historiques ne porte qu'exceptionnellement sur la totalité de l'immeuble. Le plus souvent, ces procédures n'affectent que les parties extérieures des édifices telles que les façades et toitures. En pareil cas, la protection, au sens de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, n'est pas pour autant restreinte aux seules fractions inscrites ou classées, mais s'étend en fait à l'ensemble du monument. Le régime fiscal spécial en cas de classement partiel suit des règles particulières.

Auxquels doit être ajouté :

- **Immeuble labellisé** : faisant partie du patrimoine national en raison du label délivré par la Fondation du patrimoine sur avis favorable du service départemental de l'architecture et du patrimoine :
- **1^{re} catégorie** : petit patrimoine de proximité (pigeonniers, chapelles, fours à pain...)
- **2^e catégorie** : immeubles situés dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (« ZPPAUP ») ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (« AVAP ») ou, depuis 2016, dans des sites patrimoniaux remarquables (« SPR »).
- **3^e catégorie** : immeubles habitables ou non habitables les plus caractéristiques du patrimoine rural (fermettes, granges, maisons de village, petits manoirs ruraux, etc.).

Tous trois désignés par la suite sous la terminologie « Immeubles Historiques ».

II. – Immeubles classés, immeubles inscrits, immeubles labellisés : quel régime fiscal ?

Par dérogation aux règles de droit commun qui interdisent aux propriétaires de déduire les charges foncières afférentes aux immeubles dont ils se réservent la jouissance, les propriétaires d'Immeubles Historiques sont autorisés à déduire de leur revenu global tout ou partie des charges foncières qu'ils supportent, même si l'immeuble est utilisé comme résidence secondaire. Par ailleurs, la limite d'imputation (11 700 euros) des déficits fonciers sur le revenu global n'est pas applicable aux Immeubles Historiques.

2.1 – Conditions d'application du régime dérogatoire

Le bénéfice du régime fiscal propre aux Immeubles Historiques est subordonné à trois conditions :

- un engagement de conservation de l'immeuble
- l'absence de détention par l'intermédiaire d'une société civile, sauf exceptions
- l'interdiction de mise en copropriété de l'immeuble, sauf exceptions

2.1.1 – Le propriétaire doit s'engager à conserver l'immeuble pendant une période d'au moins 15 années à compter de son acquisition.

Le saviez-vous ?

La durée de 15 ans est décomptée de date à date à compter de l'acquisition du bien (date de signature de l'acte authentique d'achat, de succession, de donation, de legs), peu importe la date du classement, de l'inscription ou de la labellisation si celle-ci est intervenue avant.

Le saviez-vous ?

En cas d'acquisition à titre gratuit de l'immeuble ou des parts, les donataires, héritiers ou légataires ont la possibilité de reprendre à leur compte l'engagement de conservation précédemment souscrit et dont le terme n'est pas encore intervenu.

Leur engagement de conservation s'entend alors de la durée restant à courir à la date de la mutation à titre gratuit.

Cet engagement s'applique, que la détention soit directe ou par personne interposée, que ce soit ou non en pleine propriété (il s'applique à l'usufruitier comme au nu-propriétaire) ou en indivision.

L'engagement de conservation peut également concerner la situation dans laquelle l'Immeuble Historique est détenu par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés.

Dans cette situation :

- La société propriétaire de l'immeuble doit s'engager à en conserver la propriété pendant une période d'au moins quinze années à compter de son acquisition,
- et les associés doivent s'engager à conserver la propriété des parts pendant une période d'au moins quinze années à compter de leur acquisition (ou, le cas échéant, pour les associés concernés, à compter de celle de l'immeuble).

Immeuble en indivision

Lorsque l'immeuble est détenu en indivision, que cette indivision soit ou non constituée entre membres d'une même famille, chaque indivisaire doit conserver sa quote-part indivise pendant une durée minimale de quinze ans.

Obligations déclaratives

Cet engagement résulte de la simple mention des charges déductibles sur la déclaration de revenus n° 2042 (ligne déductions diverses) ou sur la déclaration des revenus fonciers (n° 2044

¹Articles 156 et 156 bis du CGI, commentés par l'administration fiscale au Bulletin Officiel des Finances Publiques BOI-RFPI-SPEC-30 et suivant



spéciale). Aucun document supplémentaire n'est exigé.

En cas de reprise par l'héritier, le légataire ou le donataire de l'engagement de conservation pris par le défunt ou le donateur, cette poursuite résulte :

- soit de la mention de charges déductibles selon le régime dérogatoire, selon le cas, sur la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 (ligne déductions diverses) ou sur la déclaration des revenus fonciers n° 2044 spéciale de l'année au titre de laquelle la donation ou le décès est intervenu ou de l'année suivante ;
- soit, à défaut de dépenses déductibles pendant cette période, d'une note établie sur papier libre, signée par l'héritier, le légataire ou le donataire, et jointe à sa déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle la donation ou le décès est intervenu ou de l'année suivante.

Le respect effectif de l'engagement de conservation est apprécié lors de la cession de l'immeuble ou des parts.

Non-respect de l'engagement de conservation

Le revenu global ou le revenu net foncier de l'année et des deux années suivantes est majoré du tiers du montant des charges indûment imputées.

Exemple

Soit un immeuble classé au titre des monuments historiques acquis en juillet 2009 (N) et ouvert à la visite payante du public (régime des revenus fonciers).

Son propriétaire décide de le céder en juillet 2021 (N + 12), soit douze années après son acquisition. Pendant ces douze années, le propriétaire a au total indûment déduit 600 000 euros de charges.

En conséquence, le revenu foncier net de chacune des années 2021 (N + 12), 2022 (N + 13) et 2023 (N + 14) sera majoré de 200 000 euros.

En tout état de cause, le contribuable doit procéder spontanément, et dans le délai applicable à la déclaration concernée, à la majoration de sa base imposable en réintégrant les charges indûment imputées au titre des années antérieures dans ses revenus de l'année de la rupture de l'engagement de conservation et des deux années suivantes.

Recommandation

Les intéressés sont invités à conserver, durant toute la période d'engagement de conservation, leurs déclarations d'ensemble des revenus (n° 2042) et/ou de revenus fonciers (n° 2044 spéciale).

- **En cas de réintégration spontanée** des charges indûment imputées dans le délai : l'intérêt de retard (2,40 % par an) n'est pas applicable.
- **En l'absence de réintégration spontanée** : les services des impôts procèdent à la régularisation dans les conditions et selon les procédures de droit commun. Dans ce cas, le contribuable est redevable, sur les droits supplémentaires correspondant aux charges réintégrées, de l'intérêt de retard et de la majoration de 10 %. L'intérêt de retard est décompté distinctement, pour chaque tiers des charges réintégrées, à partir du premier jour du mois qui suit celui au cours duquel les charges auraient dû être réintégrées.

Exceptions à la majoration

- en cas de licenciement, d'invalidité ou de décès du contribuable ou de l'un des membres du couple (personnes mariées ou liées par un Pacs) soumis à une imposition commune ;
- en cas de mutation à titre gratuit de l'immeuble ou des parts de l'immeuble, à condition que les donataires, héritiers ou légataires reprennent l'engagement de conservation précédemment souscrit par leur auteur pour la durée restant à courir à la date de la mutation à titre gratuit.

Le saviez-vous ?

Le contribuable peut, lorsque la plus-value de cession est imposable, demander, par voie de réclamation contentieuse, que le prix d'acquisition retenu pour le calcul de la plus-value soit majoré des dépenses de travaux ayant fait l'objet de cette majoration.

2.1.2 – L'Immeuble Historique doit, sauf exception, être détenu directement par le propriétaire.

Ainsi, les Immeubles Historiques détenus par des sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés, dès lors qu'ils ont été acquis par ces sociétés à compter du 1^{er} janvier 2009, sont en principe exclus du bénéfice du régime fiscal de faveur.

Le non-respect de cette condition entraîne les mêmes conséquences que celles décrites précédemment en cas de non-respect de l'engagement de conservation.

IMMEUBLES HISTORIQUES

QUELLE FISCALITÉ ?

Plusieurs exceptions sont néanmoins prévues qui permettent d'appliquer le régime dérogatoire aux Immeubles Historiques détenus par des sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés :

- lorsque l'immeuble est **classé** ou **inscrit** au titre des monuments historiques, en tout ou partie, et est affecté, dans les deux ans qui suivent son acquisition, à l'habitation pour au moins **75 % de ses surfaces habitables**. Les immeubles labellisés par la Fondation du patrimoine sont exclus de cette exception. Cette condition doit être remplie au plus tard dans les deux ans qui suivent la date de l'entrée de l'immeuble dans le patrimoine de la société civile.
- lorsque l'immeuble est **classé** monument historique, en tout ou partie, et est affecté pendant au moins quinze ans à un **espace culturel non commercial** (musées, de salles d'expositions culturelles, de théâtres, de salles de concert, etc.) et ouvert au public, que ce soit à titre gratuit ou payant. Cette ouverture au public doit être effective et présenter une certaine régularité (aucune condition tenant à la durée n'est fixée). Les immeubles inscrits ou labellisés sont exclus de cette exception.
- lorsque les associés de la société sont membres **d'une même famille** (personnes parentes en ligne directe : enfants, petits-enfants, parents, grands-parents, etc., ou entre frères et sœurs, leurs conjoints et les enfants de ces différentes personnes, sans limitation du degré de parenté, sous réserve que celui-ci soit réel et puisse être justifié par les contribuables concernés).
- sous **agrément** délivré par le ministre chargé du budget pour un immeuble acquis avant 2018 classé ou inscrit.

Dans ce cas, pour bénéficier de l'exception à la condition de détention directe, l'engagement de conservation pendant 15 ans doit être pris :

- par les associés de la société civile pour leurs parts à compter de leur acquisition ;
La cession de parts de la société ou de droits relatifs à ces parts au cours de la période de quinze années constitue une rupture de l'engagement de conservation avec la même majoration que celle décrite précédemment.
- par la société civile propriétaire pour l'immeuble.

Le saviez-vous ?

L'apport en société constitue normalement une cession à titre onéreux valant rupture de l'engagement. Néanmoins, la constitution d'une SCI entre membres de la même famille, par apport de l'immeuble à ladite SCI, au cours de la période d'engagement de conservation de l'immeuble n'a pas pour conséquence de rouvrir une nouvelle période d'engagement de conservation, sous réserve que les associés aient été propriétaires (indivisaires ou titulaires de droits démembrés) de l'immeuble avant la constitution de la société. Les associés ne remplissant pas cette condition à la date de constitution de la société prennent l'engagement de conserver leurs parts pendant au moins quinze années à compter de l'acquisition de celles-ci.

La cession des parts de la SCI familiale **entre membres de la même famille** ne donne pas lieu à application de la majoration.

En cas de cession des parts de la SCI familiale **à une personne qui n'est pas membre de la même famille**, il convient de s'assurer que la SCI remplit l'une ou l'autre des exceptions à la détention directe (espace culturel, habitation, agrément...).

2.1.3 – Immeubles en copropriété

Le régime dérogatoire n'est normalement pas ouvert aux immeubles ayant fait l'objet d'une division (répartition par lots entre plusieurs personnes avec une partie privative et des parties communes) sauf pour les immeubles **classés ou inscrits** (hors immeubles labellisés) en cas de :

- Division portant sur un immeuble affecté à **l'habitation pour au moins 75 %** de ses surfaces habitables réalisée depuis le 1^{er} janvier 2018. Cette condition doit être remplie au plus tard dans les deux ans qui suivent la date de la division.
- Délivrance d'un **agrément** du ministre chargé du budget.

Les copropriétaires doivent alors prendre l'engagement de conserver la propriété de leur quote-part de l'immeuble pendant une période d'au moins quinze années à compter de leur acquisition.

2.2 – Les modalités de mise en œuvre du régime dérogatoire

Lorsque l'Immeuble Historique procure des recettes imposables dans la catégorie des revenus fonciers, son propriétaire détermine son revenu dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire en déduisant des recettes retirées de cet immeuble les charges de la propriété.

Ces dernières s'entendent principalement des dépenses de réparation et d'entretien (nettes des éventuelles subventions reçues), des dépenses d'amélioration afférentes à des locaux d'habitation, des impositions autres que celles incombant aux occupants perçues au profit des collectivités territoriales (taxe foncière sur les propriétés bâties principalement), des intérêts d'emprunt et des frais de gestion (rémunération des gardes et concierges, frais de procédure, frais de gérance).

Le régime dérogatoire permet une déduction plus favorable des charges foncières.

Le saviez-vous ?

S'agissant des primes d'assurance afférentes aux Immeubles Historiques, leur déduction n'est subordonnée à aucune condition particulière.

Les charges foncières supportées par les propriétaires d'Immeubles Historiques peuvent être admises en déduction :

2.2.1 – Soit en totalité du revenu foncier procuré par l'immeuble, lorsque celui-ci donne lieu à la perception de recettes imposables et n'est pas occupé par son propriétaire.**a) Immeubles loués en totalité**

En cas de constatation d'un déficit foncier, celui-ci est imputable, sans limitation de montant, sur le revenu global (la limite d'imputation à 11 700 euros ne s'applique donc pas).

Lorsque le classement ou l'inscription au titre des monuments historiques est limité à des éléments isolés ou dissociables de l'ensemble immobilier (tels un escalier, des plafonds ou certaines salles), seuls les travaux qui sont exposés sur ces éléments peuvent participer, pour leur montant total, à la constitution d'un déficit imputable sur le revenu global sans limitation de montant.

En revanche, si le classement bien que partiel vise la protection de l'ensemble architectural, les déficits relatifs aux parties non inscrites de l'immeuble peuvent être déduits.

b) Immeubles donnant lieu à perception de recettes accessoires sans que le propriétaire les occupe.

Droits de visite perçus pour les immeubles ouverts au public

Le saviez-vous ?

Sont réputés ouverts à la visite, les immeubles que le public est admis à visiter au moins :

- soit cinquante jours par an, dont vingt-cinq jours non ouvrables, au cours des mois d'avril à septembre inclus ;
- soit quarante jours pendant les mois de juillet, août et septembre.

Les propriétaires sont autorisés à déduire les charges entraînées par ce droit de visite à savoir : les rémunérations du personnel chargé de percevoir les droits d'entrée et de guider les visiteurs.

Toutefois, afin d'éviter des contestations, il a été admis que les propriétaires peuvent déduire, sans justification, au titre des frais fixes occasionnés par le droit de visite une somme de :

- 1 525 euros lorsque l'immeuble ne comprend ni parc, ni jardin ouvert au public ;
- 2 290 euros dans le cas contraire.

Sont également déductibles les dépenses de promotion et de publicités, les dépenses d'acquisition du matériel informatique utilisé pour la gestion de la billetterie ou le suivi des dépenses et des recettes...

En cas de déficit, celui-ci est déduit du revenu global et, éventuellement, reporté sur les revenus des années suivantes jusqu'à la sixième inclusivement².



Catégorie d'immeubles	Revenus fonciers	Revenu global
I. Immeuble procurant des recettes et non occupé par son propriétaire		
Immeuble classé, inscrit ou « labellisé » qui donne lieu à la perception de recettes accessoires (ouvert à la visite payante et non occupé par le propriétaire).	Déduction à 100 % des charges de la propriété (charges réelles)	Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global.
	+ abattement forfaitaire de 2 290 € ou 1 525 € selon que l'immeuble classé ou inscrit comprend ou non un parc ou jardin ouvert au public.	L'excédent éventuel constitue un déficit global, reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.
Immeuble classé, inscrit ou « labellisé » entièrement donné en location (donc non ouvert à la visite).	Déduction des charges réelles de la propriété (règle de droit commun des revenus fonciers).	Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global.
		L'excédent éventuel constitue un déficit global, reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

²Tableau synoptique proposé par l'administration fiscale BOI-ANNX-000093

IMMEUBLES HISTORIQUES

QUELLE FISCALITÉ ?

Immeubles procurant des recettes au titre de la location du droit d'affichage

Les propriétaires d'Immeubles Historiques peuvent, sur autorisation de l'autorité administrative compétente, utiliser les bâches d'échafaudage installées lors de la réalisation de travaux de restauration comme espaces publicitaires.

Pour rappel, sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers, les recettes accessoires provenant de la location du droit d'affichage, c'est-à-dire toutes les redevances perçues par les propriétaires pour l'utilisation des balcons, toitures ou pignons de leurs immeubles en vue de l'affichage ou de la publicité lumineuse.

Les charges foncières que ces recettes contribuent à financer sont déductibles des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu dans les conditions de droit commun, sous réserve de l'application de dispositions spécifiques aux monuments historiques. Le déficit foncier éventuel est imputable sur le revenu global, sans limitation de montant.

Le saviez-vous ?

Le montant des recettes perçues par le propriétaire d'un immeuble classé ou inscrit doit être porté sur la déclaration des revenus fonciers n° 2044-SPE (CERFA n° 10335).

2.2.2 – Soit, du revenu global du propriétaire dans certaines conditions et limites, lorsque l'immeuble ne procure aucune recette et que le propriétaire s'en réserve la jouissance (totale ou partielle).

Tel sera le cas des immeubles :

- non ouverts à la visite. Il peut s'agir alors soit d'un monument classé, soit d'un monument inscrit labellisé ;
- ouverts gratuitement au public.

Lorsque l'immeuble ne procure aucune recette, les charges foncières qui s'y rapportent sont admises en déduction du revenu global du propriétaire.

Il convient dans ce cas de distinguer le cas des immeubles classés ou inscrits, de celui des immeubles labellisés³:

Catégorie d'immeubles	Revenus fonciers	Revenu global
II. Immeuble ne procurant aucune recette		
Immeuble classé ou inscrit ne procurant pas de recettes (ouvert gratuitement à la visite ou non ouvert au public).	Néant.	Déduction sur le revenu global égale à 100 % du montant des travaux de réparation ou d'entretien subventionnés (net de la subvention).
		Pour les autres dépenses, déduction de 100 % lorsque l'immeuble est ouvert au public et de 50 % dans le cas contraire.
		En cas d'excédent, pas de report sur les revenus des années suivantes.
Immeuble « labellisé » ne procurant pas de recettes, n'étant pas ouvert au public.	Néant.	Déduction limitée à 50 % du montant des dépenses d'entretien et de réparation non subventionnées (portée à 100 % lorsque les dépenses sont subventionnées à hauteur de 20 % au moins de leur montant).
		En cas d'excédent, pas de report sur les revenus des années suivantes.

Lorsque cette utilisation personnelle ne porte que sur une partie du bien :

- les charges foncières dont le contribuable justifie le lien existant avec cette partie sont déductibles ;
- lorsque les charges ne peuvent pas être affectées à une partie spécifique de l'immeuble, il appartient au contribuable de répartir ces dépenses entre les différentes parties de l'immeuble **selon une clef de répartition** adaptée à l'objet de ces charges⁴.

2.2.3 – Soit, pour partie du revenu foncier et pour partie du revenu global, lorsque l'immeuble procure des recettes mais est occupé en partie par son propriétaire.

Tel sera le cas de l'immeuble loué partiellement ou dont certaines pièces sont ouvertes à la visite payante.

- les charges foncières se rapportant à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la disposition sont imputables sur le revenu global
- les autres charges sont prises en compte pour la détermination du revenu net foncier (en cas de déficit, celui-ci est imputable, sans limitation de montant, sur le revenu global).

³ Tableau synoptique proposé par l'administration fiscale BOI-ANX-000093

⁴ CE 6 avril 2018, n° 405509

⁵ Tableau synoptique proposé par l'administration fiscale BOI-ANX-000093

Il convient ici aussi de distinguer le cas des immeubles classés ou inscrits, de celui des immeubles labellisés⁵ :

Catégorie d'immeubles	Revenus fonciers	Revenu global
II. Immeuble procurant des recettes et occupé par son propriétaire		
Immeuble classé ou inscrit procurant des recettes (ouvert à la visite payante) et occupé par son propriétaire.	Déduction à 100 % des charges liées au droit de visite ou dues à l'ouverture partielle, ainsi que du montant des travaux de réparation ou d'entretien subventionnés (net de la subvention).	Déduction sur le revenu global des charges foncières qui se rapportent à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance (à titre de règle pratique, 25 % des charges).
	Les autres charges foncières ne peuvent être déduites que dans la mesure où elles se rapportent aux locaux auxquels le public a accès (à titre de règle pratique 75 % des charges)	Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global. L'excédent éventuel constitue un déficit global, reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.
	+ abattement forfaitaire de 2 290 euros ou 1 525 euros selon que l'immeuble classé ou inscrit comprend ou non un parc ou jardin ouvert au public.	
Immeuble « labellisé » ouvert à la visite payante, occupé par son propriétaire.	Déduction à 100 % des charges liées au droit de visite ou dues à l'ouverture partielle.	Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global.
	Les autres charges foncières ne peuvent être déduites que dans la mesure où elles se rapportent aux locaux auxquels le public a accès (à titre de règle pratique, le prorata est déterminé en fonction de la surface des locaux auxquels le public a accès par rapport à la surface totale).	L'excédent éventuel constitue un déficit global, reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.
		Déduction sur le revenu global des dépenses d'entretien et de réparation qui se rapportent à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance (à titre de règle pratique, le prorata est déterminé en fonction de la surface des locaux auxquels le public a accès par rapport à la surface totale) pour la moitié de leur montant (ou pour la totalité lorsque les travaux sont subventionnés à hauteur de 20 % au moins de leur montant).
Immeuble « labellisé » pour partie donné à la location et occupé par son propriétaire.	Déduction des charges réelles de la propriété (règle de droit commun des revenus fonciers) qui se rapportent aux locaux loués (à titre de règle pratique, le prorata est déterminé en fonction de la surface des locaux loués par rapport à la surface totale).	Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global.
		L'excédent éventuel constitue un déficit global, reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.
		Déduction sur le revenu global des dépenses d'entretien et de réparation qui se rapportent à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance (à titre de règle pratique, le prorata est déterminé en fonction de la surface des locaux loués par rapport à la surface totale) pour la moitié de leur montant lorsque les travaux sont subventionnés à hauteur de 20 % au moins de leur montant).

NOS RÉDACTEURS CAHIER JURIDIQUE ET ASSURANCE



SANDRA ABÉMONTY-MARCHAND
Directrice Adjointe du Pôle Responsabilité civile et Garantie Financière
Département des Professionnels de l'Immobilier
Tél. : 07 48 13 82 51
sabemontymarchand@verspieren.com



M^e LAURENCE GUÉGAN-GELINET
Avocate à la Cour d'Appel de Paris
Spécialiste en Droit immobilier
Tél. : 01 40 54 77 00 – Paris 17^e
cabinet@guegan-avocats.com



M^e BENOÎT JORION
Avocat à la Cour d'Appel de Paris
Spécialiste en Droit public et urbanisme
Cabinet JORION – Tél. : 01 45 74 50 14
Paris 1^{er} – benoit.jorion@jorion-avocats.com



M^e ÉLODIE PHÉLIPOTT
Avocate fiscaliste associée
QUANTUM avocats
Tél. : 01 45 63 27 07 – Paris 8^e
e.phelipott@quantum-avocats.com



M^e PHILIPPE REZEAU
Avocat à la Cour d'Appel de Paris
QUANTUM Avocats
Tél. : 01 45 63 27 07 – Paris 8^e
p.rezeau@quantum-avocats.com



Un copropriétaire signale que les boîtes aux lettres installées dans le hall d'immeuble ne sont pas aux normes et invoque cette situation pour justifier qu'il ait installé une nouvelle boîte à son nom sans autorisation de l'assemblée générale. En a-t-il le droit ?

YSOLINE REGNAULT DE LA MOTHE, *juriste Unis*

1/ Les boîtes aux lettres existantes sont-elles conformes à la réglementation ?

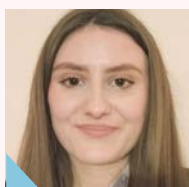
Un arrêté du 29 juin 1979 relatif à l'équipement des bâtiments d'habitation en boîtes aux lettres prévoit que « les immeubles doivent être équipés d'un nombre de boîtes aux lettres au moins égal au nombre de logements et l'équipement doit être conforme aux normes françaises NF 27-404 (pour installation intérieure) ou NF 27-405 (pour installation extérieure) en vigueur à la date de la demande de permis de construire » (art. 1^{er} de l'arrêté). L'obligation d'installer des boîtes aux lettres normalisées s'applique aux immeubles dont la demande

de permis de construire est postérieure au 12 juillet 1979. Ainsi, lorsque l'immeuble est plus ancien (demande de permis de construire antérieure au 12 juillet 1979), le syndicat des copropriétaires n'a pas l'obligation de remplacer les boîtes aux lettres existantes par des boîtes aux lettres normalisées. Il peut choisir de conserver les boîtes existantes ou décider d'installer de nouvelles boîtes « aux normes ». Dans ce cas, la majorité requise serait celle prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

2/ Est-il possible d'installer une nouvelle boîte aux lettres sans autorisation ?

Le fait qu'un copropriétaire installe une

boîte aux lettres dans le hall constitue des travaux privatifs affectant les parties communes. À ce titre, il doit solliciter l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965. Le fait que la boîte existante ne soit pas aux normes ne le dispense pas de cette autorisation. De plus, la Cour de cassation admet depuis longtemps que l'autorisation soit donnée a posteriori (Civ 3^e 30 mai 1971 ; 9 juin 2010) afin que le copropriétaire puisse faire régulariser sa situation en obtenant l'autorisation de l'assemblée après avoir réalisé les travaux. La majorité requise reste celle de l'article 25.



Quels recours face à un voisin qui n'entretient pas son jardin ?

APOLLINE GAZO, *juriste Unis*

Les conflits de voisinage donnent lieu à de nombreux contentieux. Ainsi convient-il de se pencher sur ceux résultant d'un défaut d'entretien de la végétation. En vertu de l'article 673 du Code civil, le propriétaire d'un terrain est en droit d'exiger de son voisin l'égagement des branches de ses arbres, arbustes et arbrisseaux qui avancent sur sa propriété. Pour que ce droit puisse être exercé, les fonds doivent être contigus (Civ. 3^e, 20 juin 2019, n° 18-12.278). Le propriétaire gêné ne peut procéder lui-même à la coupe des branches. Il doit mettre en demeure son voisin d'exécuter l'égagement et, à défaut d'action de ce dernier dans un

délai raisonnable, il peut introduire une action en justice aux fins de voir ordonnés les travaux nécessaires. La loi lui permet toutefois de couper sans autorisation préalable les racines, ronces et brindilles qui empiètent sur son terrain. Lorsque le défaut d'entretien de la végétation cause non seulement un trouble de voisinage mais occasionne également des nuisances pour l'intérêt général (risque d'incendie, prolifération de nuisibles, etc.), le maire dispose d'un pouvoir de police administrative spécial dont il peut faire usage. L'article L. 2213-25 du Code général des collectivités territoriales dispose, en substance, qu'en cas de défaut

d'entretien par le propriétaire ou par ses ayants droit d'un terrain non bâti ou d'une partie de terrain non bâtie, situé au sein d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines lui appartenant, le maire peut, pour des motifs environnementaux, prescrire par arrêté l'exécution de travaux de remise en état. Si le propriétaire n'effectue pas les travaux avant le jour indiqué par l'arrêté de mise en demeure, alors le maire peut faire réaliser les travaux d'office aux frais du propriétaire (ou de ses ayants droit). En cas de carence du maire, le préfet peut se substituer à lui.

UNE OFFRE EN ASSURANCE ADAPTÉE POUR CHAQUE PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

Verspieren Immobilier, acteur majeur du marché de l'assurance pour les professionnels de l'immobilier, sécurise vos activités en concevant des solutions dédiées aux adhérents de l'UNIS.



**RC PROFESSIONNELLE
ET GARANTIE FINANCIÈRE**



MULTIRISQUE IMMEUBLE
Protégez votre patrimoine
immobilier



LOYERS IMPAYÉS
Garantissez-vous contre
ce risque



DOMMAGES OUVRAGE
Assurez vos opérations de
construction / rénovation



ASSURANCE PNO - CNO



PJ LOCATIVE
Avec recouvrement des charges



**PJ SYNDICAT
DES COPROPRIÉTAIRES**
Couvrez-vous contre les risques juridiques



SÉCUR'TRÉSOR® +
Sécurisez vos copropriétés
en cas d'impayés de charges

01 49 64 47 61 - marketing@verspieren.com - www.immobilier.verspieren.com

Verspieren - N°Orias 07 001 542 - www.orias.fr / Activité exercée sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest - CS92459 - 75436 PARIS Cedex 09

Assurances

Comment concilier sécurité juridique et couverture assurantielle pour préserver la santé financière des copropriétaires et des propriétaires bailleurs ?

Dans un contexte marqué par l'augmentation des incidents de paiement, la gestion du risque lié aux impayés de loyers ou de charges de copropriété est devenue un enjeu fondamental.

Les professionnels de l'immobilier doivent aujourd'hui concilier les exigences du droit avec des solutions assurantielles robustes, capables de préserver les équilibres économiques des immeubles ou biens donnés en location.

I) rappel du socle juridique

A. En copropriété : des charges obligatoires, indivisibles et exigibles

La loi n° 65-557 du 10 juillet

1965 impose à chaque copropriétaire la participation aux charges communes, selon une clé de répartition définie par le règlement de copropriété (Cass. 3^e civ., 24 févr. 1998, n° 96-17.073 ; JurisData n° 1998-001009).

En son article 42, la loi du 10 juillet

1965 impose que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de 2 mois à compter de la notification desdites décisions.

B. En gestion locative : un contrat à exécution rigide

Le locataire est tenu, conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, de s'acquitter du loyer et des charges récupérables aux échéances prévues au bail. Ce paiement constitue la contrepartie essentielle de la jouissance du bien. Le non-paiement du loyer ou son retard est une cause de résiliation du bail, sous réserve de l'appréciation judiciaire.

Le juge pourra accorder des délais de paiement, par application de l'article 1343-5 du Code civil. Ces délais peuvent reporter ou échelonner la dette dans la limite de 2 ans.

En tout état de cause, un impayé peut entraîner la mise en œuvre d'une procédure graduée :

- la signification d'un commandement de payer par voie de commissaire de justice
- l'éventuelle activation de la clause résolutoire prévue au bail

– la saisine du juge compétent aux fins de constater la résiliation du bail et d'ordonner, le cas échéant, l'expulsion du locataire.

II. Les recours juridiques communs en cas d'impayés : un arsenal efficace, mais exigeant

A. Phase amiable : une étape préalable obligatoire commune

Le recouvrement amiable (relance ou mise en demeure) constitue la phase préalable à toute procédure judiciaire. Elle doit comporter le détail des sommes dues, les pénalités éventuelles et une demande expresse de paiement sous un délai raisonnable.

Elle ouvre souvent la voie à une régularisation volontaire et préserve la relation contractuelle.

Dans le cadre assurantiel, cette étape conditionne souvent la validité d'une déclaration de sinistre.

B. Phase judiciaire : procédure, saisies, expulsion

→ **En copropriété** : La loi ELAN du **23 /11 /18** est venue renforcer l'article 19-2 de la loi de 1965 en accélérant la procédure de recouvrement des provisions budgétisées.

En effet, si un copropriétaire ne paie pas à sa date d'exigibilité la provision de charges budgétée, il peut se voir condamner en justice après une mise en demeure restée sans effet dans un délai de 30 jours.

Le syndic peut engager une procédure en référé afin d'obtenir rapidement une condamnation du copropriétaire concerné. Lors de l'examen du dossier, le tribunal vérifie si les sommes

réclamées sont certaines, liquides et exigibles. Elles portent sur les impayés de charges du budget prévisionnel, les impayés pour des travaux non inclus dans le budget prévisionnel ou les cotisations du fonds de travaux.

Dès lors la décision rendue, le syndicat des copropriétaires peut solliciter l'exécution forcée contre le copropriétaire indélicat par divers moyens : la saisie-attribution sur comptes bancaires ; la saisie sur salaires voire la saisie immobilière du lot encadrée par les **articles R. 311-I et suivants du Code des procédures civiles d'exécution**)

→ En gestion locative :

La loi vient encadrer l'obligation du locataire de s'acquitter à terme échu du loyer et des charges afférentes, en son article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Le locataire, en cas de défaillance, pourra recevoir par l'intermédiaire d'un commissaire de justice un commandement de payer.

Cet acte vise à lui enjoindre de régler sa dette locative dans un délai imparti. À défaut de paiement dans ce délai, le bailleur pourra alors l'assigner devant la juridiction et solliciter, en sus du règlement de sa dette, le déclenchement de la clause résolutoire du bail.

La signification par le commissaire de justice d'un commandement de libérer les lieux (CPC exécution, art. L. 411-1) est nécessaire. L'expulsion déclenchée par le seul octroi de la force publique, sans commandement préalable, sera entachée de nullité.

Dans cette optique, il est nécessaire de rappeler que le contrat d'assurance basé sur l'aléa ne vient pas se substituer aux obligations légales pesant sur les



copropriétaires ou locataires. Il ne pourra agir qu'en indemnisation a posteriori, après déclenchement des garanties fixées au contrat souscrit.

III L'apport des assurances dans la gestion du risque d'impayés

A. La Garantie Loyers Impayés (GLI)* : l'outil de référence pour la sécurisation des revenus locatifs

La GLI est une solution d'assurance conçue pour prémunir le propriétaire bailleur contre le risque d'impayés de loyer. Elle est considérée comme une mesure incontournable pour garantir la pérennité des flux locatifs.

La GLI offre un arsenal assurantiel de plusieurs niveaux :

- Loyers et charges impayés : en cas de défaillance de paiement du locataire, l'assureur prend le relais et indemnise le bailleur dans la limite du plafond défini contractuellement. L'activation de la garantie intervient généralement après plusieurs mois d'arriérés cumulés et le respect des

démarches déclaratives à l'assureur.

- Dégradations immobilières : selon le niveau de protection souscrit, la garantie s'étend aux détériorations imputables au locataire, souvent constatée lors de la restitution des lieux. Le remboursement est conditionné par des plafonds et des exclusions précisés au contrat.
- Frais de contentieux : la GLI prend en charge les frais engendrés par les démarches de recouvrement et les procédures judiciaires, incluant les honoraires d'"huissier", d'"avocat", et parfois les frais opérationnels comme le serrurier ou le déménagement forcé du locataire.

Au préalable, les Compagnies d'assurances exigent un processus de sélection rigoureux du locataire, axé sur la solvabilité : typiquement, le locataire doit présenter des revenus stables et suffisants et justifier de sa situation professionnelle ou de garanties complémentaires admises légalement.

La souscription est enserrée dans un formalisme strict, il sera nécessaire de déclencher la procédure d'alerte

dès le 1^{er} impayé : le bailleur doit adresser une lettre de relance et, à défaut de régularisation, une mise en demeure dans le délai imparti par la police d'assurance ;

Les polices imposent que l'indemnité due par le contrat souscrit soit soumise à

- Un plafonnement des montants (pour les loyers impayés comme pour les dégradations)
- Une durée maximale d'indemnisation (généralement 24 mois pour les loyers impayés)
- Une période de carence éventuelle, différant la prise d'effet des garanties après souscription.

POUR LIRE
LA SUITE



L'UNIS et Verspieren Immobilier lancent le Club des Juristes !



Nouvel espace d'échanges et de réflexions, ce club a pour vocation **de réunir, en toute convivialité, juristes, experts et opérationnels** autour des grandes thématiques juridiques du secteur de l'immobilier.

Objectifs : échanger, décrypter l'actualité et anticiper les évolutions juridiques et réglementaires qui impactent nos métiers.

Un rendez-vous structurant pour renforcer notre compréhension commune du droit et faire progresser nos pratiques professionnelles.

30 ANS

Salon de la Copropriété
et de l'Habitat

Congrès Professionnel
des Copropriétés

5 & 6 NOVEMBRE 2025

PARIS EXPO – PORTE DE VERSAILLES

Banques - Assurances - Financements

Infrastructures et Équipements de Mobilité

Energies - Eau - Déchets

Sécurité - Solutions de confort

Travaux - Rénovation - Maintenance

Automatisation - Numérique

Parties communes - Entretien - Hygiène

Syndics - Experts - Organisations Professionnelles

Votre inscription gratuite avec le code :

UNIS25

À indiquer dans la case COUPON sur www.copropriete-habitat.com

En partenariat avec



CENTURY 21

Eurekles

FONCIA

www.copropriete-habitat.com

Pour nous contacter : contact@copropriete-habitat.com

Rencontre avec Christelle Le Roy, formatrice-experte en immobilier



Christelle LE ROY
Formatrice-experte en immobilier

Formatrice reconnue, Christelle Le Roy accompagne depuis plusieurs années les adhérents de l'Unis sur les sujets clés de leur métier.

De la copropriété à la gestion locative, en passant par la transaction et désormais l'intelligence artificielle, elle décrypte, pour les professionnels de l'immobilier, des réglementations complexes pour proposer des solutions concrètes et directement applicables.

Dernièrement, Christelle a proposé un format premium et interactif : la Masterclass Immobilier. Cette nouvelle formation offre une veille juridique, opérationnelle et utilisable. Ces sessions mensuelles vont suivre l'actualité "au fil de l'eau" avec des mises à jour régulières et des réactions à chaud face aux événements qui impactent le secteur de l'immobilier. Si l'actualité est riche, elle est aussi difficile à interpréter et à appliquer avec justesse.
D'où l'intérêt d'un rendez-vous dédié.

Bonjour Christelle, et merci de nous accorder cet entretien.
Pouvez-vous présenter votre parcours en quelques mots ?

Je viens du monde de la finance

et de la comptabilité, avec une première expérience dans le secteur bancaire. Rapidement, je me suis tournée vers l'immobilier, un domaine où se croisent les enjeux économiques, juridiques et humains.

Très tôt, la transmission est devenue une évidence : j'ai enseigné en BTS Professions Immobilières, dans l'enseignement supérieur ainsi qu'auprès de professionnels.

J'ai également passé l'agrégation d'économie-gestion, ce qui me permet d'analyser les sujets immobiliers avec une double lecture : académique et opérationnelle. C'est un atout dans un secteur aussi technique et évolutif.

Depuis 2021, je me consacre pleinement à la formation continue. J'interviens sur des thématiques très concrètes. J'ai accompagné des centaines de professionnels à chaque étape de leur montée en compétences, en m'appuyant toujours sur un principe : traduire la complexité en solutions utiles et applicables dès le lendemain.

D'où vient votre intérêt pour l'immobilier et pour la formation ?

L'immobilier est un secteur vivant où chaque décision a un impact immédiat pour les clients, les usagers et les gestionnaires. C'est un domaine à la croisée de la rigueur financière, de la sécurité juridique et du service.

Très tôt, j'ai été séduite par cette complexité ancrée dans le réel. Parallèlement, j'ai toujours eu le goût de transmettre. Enseigner, former, accompagner... J'ai eu la chance d'intervenir auprès de publics très variés :



Traduire la complexité en solutions utiles et applicables dès le lendemain. »

étudiants, professionnels, filières technologiques, et même en milieu pénitentiaire. J'ai appris à adapter les approches, à vulgariser les sujets complexes et à toujours rester à l'écoute des besoins du terrain.

La formation continue est un levier formidable : elle oblige à rester en veille permanente, à relier la théorie à la pratique, et à produire des contenus réellement opérationnels. Les professionnels attendent des repères clairs, des outils concrets, et des méthodes qui leur permettent de décider vite et bien. Mon rôle est de leur offrir cette sécurité et cette clarté.

Selon vous, quel événement a bouleversé la pratique des professionnels de l'immobilier cette année ?

L'essor de l'intelligence artificielle, sans aucun doute. Elle est entrée dans les usages du quotidien. Mais ce n'est pas qu'un outil pour gagner en temps ou en productivité. C'est aussi un sujet de vigilance : gestion des données, responsabilité juridique, fiabilité des informations, conformité, etc.

Aujourd'hui, il ne suffit plus de « savoir utiliser » l'IA : il faut la maîtriser, poser des limites, structurer les pratiques. C'est tout l'enjeu des formations sur ce thème : transmettre une méthode, donner du recul et accompagner les professionnels dans une appropriation sécurisée et efficace.

NOUVEAU!

Masterclass

Actualités immobilières en temps réel



Mettre à jour vos
connaissances réglementaires



Décoder les actualités
de l'immobilier



Partager entre pairs sur
vos pratiques professionnelles



3h30 en visio-conférence



1 session par mois



Places limitées

Prix public

255 € HT

Tarif adhérent UNIS

170 € HT



Nous contacter

- par téléphone au **04 12 05 72 90** de 9 h à 12 h
- par e-mail à contact@unplus.fr
- par internet : unplusformations.immo/contact/

Comment est née l'idée de lancer une Masterclass à destination des professionnels de l'immobilier ?

Nos formations longues sont essentielles pour construire des compétences solides. Comme l'actualité du secteur évolue vite, parfois brutalement, il fallait proposer un format réactif pour faire le point en temps réel sur les nouveautés réglementaires, les zones de flou, les impacts pratiques.

Les Masterclass sont nées de ce besoin : **quelques heures pour décoder l'actualité, trancher les points sensibles, proposer des cas concrets, fournir des check-lists prêtes à l'emploi et offrir la possibilité d'échanger en direct.**

C'est une réponse agile à un besoin de sécurité, de synthèse et d'aide à la décision rapide.

Les Masterclass ne remplacent pas les formations longues : elles les complètent parfaitement en offrant une veille juridique et opérationnelle en continu.

Le statut d'investisseur immobilier, la nouvelle (encore !) réforme du DPE, la revalorisation des honoraires de location, la saisie

sur rémunération du locataire pour faire face aux impayés, la mise en place du Syndic d'Intérêt Collectif, du nouvel emprunt collectif issu de la loi Habitat dégradé, les futures obligations de formation du professionnel de l'immobilier sont autant de sujets qui seront abordés en Masterclass.

Qu'est-ce qui vous plaît particulièrement dans vos interventions pour UN+ Formations ?

J'apprécie particulièrement la qualité de leur accompagnement. L'équipe est à la fois exigeante et souple, toujours à l'écoute des formateurs et centrée sur l'impact pédagogique des formations auprès des apprenants.

Je peux ainsi innover, ajuster mes modules d'apprentissage, tester des formats, intégrer des outils concrets, toujours avec l'objectif de maximiser l'utilité pour les professionnels.

Il existe une **vraie relation de confiance et une fidélité des participants, que ce soit en présentiel ou à distance.**

On parle le même langage : contenu rigoureux, application concrète et résultats visibles.



La promesse des Masterclass ? Décoder l'actualité immobilière pour décider vite et bien. »

Un dernier mot, peut-être ?

Les Masterclass répondent à un besoin réel : celui d'aller droit au but, en peu de temps, avec des contenus clairs, fiables et immédiatement utilisables. Elles s'intègrent facilement dans un agenda chargé, laissant le temps à l'expertise de se partager et de se construire collectivement. En 1/2 journée, on met à jour ses connaissances, on sécurise ses décisions, on gagne en sérénité. Les Masterclass permettent d'être toujours en phase avec l'actualité, sans y consacrer des journées entières.

Mon objectif est simple : offrir aux professionnels des outils concrets, des modèles directement réutilisables et un réel gain de temps.

Si je devais résumer en 4 mots : **Veille express, impact durable.**



Votre catalogue en ligne **pour planifier vos formations à l'année**



Plus de 250 formations
Alur



Organisé avec tous
les métiers de l'immobilier



L'accès direct aux
programmes en ligne



Une aide à l'utilisation
de la Plateforme de formation



La liste de vos Correspondants
Emploi et Formation en région

+ UTILE

+ PRATIQUE

+ INTERACTIF



Les formations Expertise : l'atout + de votre métier



Renouveler son titre d'Expert Certifié Unis pour 1 année nécessite d'**avoir validé 21 heures de formation de perfectionnement**.

Découvrez le **planning des Formations Expertise 2025** et inscrivez-vous !

Formation pour la certification Expertise de l'Unis

EX04	ÉVALUATION DES TERRAINS ET BIENS D'HABITATION Certification partielle 1 jour - 7h	Nouveau	3/12 Paris 17ème
------	---	----------------	---------------------

Nouvelles formations ouvertes à tous les adhérents de l'Unis

EX09	PONDÉRATION DE TOUTES SURFACES (habitation, commercial, etc.) 1/2 journée - 3h30	27/10 matinée Visio
EX12	UTILISATION DES RÉFÉRENCES (utiles et /ou dangereuses) 1/2 journée - 3h30	6/11 matinée Visio
EX13	VALEUR DES MURS COMMERCIAUX, INDUSTRIELS ET BUREAUX 1/2 journée - 3h30	17/11 matinée Visio

Formations de perfectionnement pour renouveler son titre d'Expert Certifié Unis

EX06	RÉDACTION D'UN RAPPORT D'EXPERTISE 1 jour - 7h	4/11 Visio
EX14	L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION 1 jour - 7 h	Nouveau 25/11 Paris 17ème
EX07	ÉTUDE COLLÉGIALE DE CAS PRATIQUES 1 jour - 7h	26/11 Paris 17ème
EX05	FORMATION ANNUELLE DE PERFECTIONNEMENT 2 jours - 14h	27 et 28/11 Paris 17ème

Inscrivez-vous sur unplusformations.immo !

Agences immobilières, administrateurs de biens,
faites confiance aux locataires intérimaires
et bénéficiez de garanties inégalées

CERTIFICATION DES CANDIDATS

après évaluation du projet
et de la solvabilité

RÈGLEMENT DU LOYER

À DATE CERTAINE QUOI QU'IL ARRIVE
chaque fois que c'est pertinent

GARANTIE CONTRE LES IMPAYÉS

(avec VISALE® d'Action Logement)

GARANTIE DÉTÉRIORATIONS

LOCATIVES (avec VISALE®
d'Action Logement)

**VOUS CONSERVEZ
LA RELATION CLIENT,
NOUS NOUS OCCUPONS
DE LA SÉCURISATION**

Le FASTT est un organisme à but non lucratif et paritaire financé
par les entreprises du travail temporaire.

Pour en savoir plus sur les avantages FASTT CONFIANCE BAILLEUR®

02 57 28 00 13 (appel gratuit depuis un poste fixe) - infobailleur.org



[#LeMotdeLaPrésidente – « Ne tirez pas sur les petits commerçants »]

L'activité commerciale et artisanale est menacée par la loi SVE (art. 24) qui sera examinée en CMP fin septembre.

Le dispositif, complété au fil des lectures, va bien au-delà d'un équilibre contractuel pourtant trouvé par les parties au sein du Conseil national du commerce (CNC) il y a un an. Or aucune des deux rédactions – du Sénat ni de l'AN – ne produira autre chose que des effets délétères qui chambouleront le marché commercial :

➔ Seules les grandes enseignes, solides financièrement, vont en tirer profit.

Les franchises, fragiles, ne vont plus pouvoir se développer.

➔ Conséquences : la mesure va impacter directement la création d'entreprises et l'installation de commerçants et franchisés, y compris dans les centres-villes.

➔ Faute de garanties suffisantes d'une part et forts du montant des taxes foncières non récupérables d'autre part, les bailleurs seront tentés de réarbitrer leur investissement locatif, au détriment des petits commerçants, véritables perdants de l'article 24 de la loi.



Conférence de presse commune UNIS / SNPI / UNPI

🔗 L'encadrement des loyers à l'épreuve !
L'UNIS, le SNPI et l'UNPI ont présenté un

rapport commun sur l'expérimentation de l'encadrement des loyers, fruit d'un travail croisé des trois organisations.



🔗 Danielle DUBRAC a rappelé que :

« Sur le chantier qui tente de dresser un bilan de l'expérimentation en cours, les professionnels attendent un point d'étape et une phase de concertation afin de faire évoluer la refonte des règles. »

🔍 Trois scénarios sont désormais sur la table :

- 1 Cesser les encadrements à l'issue de l'expérimentation
- 2 Les poursuivre en l'état
- 3 Les poursuivre avec des correctifs et compléments



[#HONORAIRES_DE_LOCATION : L'UNIS salue « un premier pas »]

Les plafonds des honoraires de location imputables aux locataires, qui datent de 2014, seront revalorisés à compter du 1^{er} janvier #2026.

Cette revalorisation sera effectuée par application de l'indice IRL qui paraîtra mi-octobre prochain (indice du 3^e trim). Pour mémoire, le dernier indice publié mi-juillet est de +1,04 %.

Il s'agira donc probablement d'un ajustement très faible, loin de l'évolution des prix et de l'inflation depuis 11 ans et très en dessous de celle liée à la récente période de crise qui avait généré deux lois relatives au « pouvoir d'achat ».

Midi Libre

MIDI LIBRE

La politique du logement social en France s'essouffle

L'UNIS appelle l'Union Européenne à s'engager davantage, notamment via des outils financiers sous-utilisés. Une définition commune du « logement abordable », basée sur le taux d'effort, pourrait servir de référence pour harmoniser les politiques publiques.

LE FIGARO immobilier

LE FIGARO IMMOBILIER

Encadrement des loyers : la méthode remise en cause

Plus précisément, celle du mode de calcul du loyer de référence, base de l'encadrement des loyers, accusé d'inclure des loyers non représentatifs (logements conventionnés et passoires thermiques) par l'UNIS, le SNPI et l'UNPI.

LA TRIBUNE

LA TRIBUNE

100 milliards pour couvrir la mission « Banque de la rénovation »

La mission à laquelle l'UNIS a participé a remis au gouvernement des propositions pour adapter le logement au vieillissement, au changement climatique et améliorer l'habitat privé. L'objectif est ambitieux : rénover 10 millions de logements d'ici 2034. L'enjeu majeur est de répondre aux défis sociaux et environnementaux à venir.

les Echos

LES ECHOS

L'UNIS, le SNPI et l'UNPI demandent la correction ou la suppression du dispositif

À la suite de la remise d'un rapport critique lors d'une conférence de presse qui s'est tenue le 1^{er} juillet dernier, les 3 syndicats appellent de leurs vœux une évaluation du dispositif d'encadrement des loyers avant la fin de l'expérimentation en 2026.



BÂTIR POUR LA VIE



Rénover les copropriétés sans perdre le fil



Entre contraintes réglementaires et attentes des habitants, la rénovation énergétique appelle une méthode claire et progressive.

En copropriété, la rénovation énergétique n'est plus une option. À l'urgence écologique, s'ajoutent désormais des échéances réglementaires, des enjeux de confort, de valeur patrimoniale... et, souvent, une pression croissante de la part des occupants eux-mêmes.

Mais franchir le pas reste difficile. Le millefeuille d'acteurs, de diagnostics,

d'aides financières, de dispositifs techniques et de procédures peut vite décourager, surtout lorsqu'il s'ajoute à la complexité propre à la copropriété.

Pourtant, des méthodes existent pour s'y retrouver : COPRIO, la démarche portée par Bouygues Construction, en est un exemple. Elle propose une approche progressive de la rénovation énergétique en copropriété à partir du diagnostic : accompagnement au vote, montage du plan de financement, pilotage des travaux... Chaque étape est structurée, documentée, et pensée pour être comprise et efficiente. Un interlocuteur dédié suit le projet de la conception jusqu'à la livraison des travaux.

L'objectif ? Obtenir des résultats tangibles pour les résidents : garantie de baisses de charges, aucune avance financière, un chantier maîtrisé, des nuisances minimisées et un délai respecté.

L'objectif n'est pas seulement d'atteindre une étiquette D ou C, mais de

permettre aux copropriétaires de se projeter, de décider sereinement et d'aller jusqu'au bout, en confiance. L'enjeu est aussi démocratique : bien informés, bien accompagnés, les copropriétaires votent plus facilement une rénovation globale. Et les gestionnaires, moins seuls, peuvent valoriser leur rôle sans multiplier les casquettes et en se consacrant à l'essentiel : la satisfaction de leurs clients copropriétaires.



Réussir une rénovation énergétique, c'est d'abord réussir à faire collectif.

À travers COPRIO, c'est un cadre qui est proposé : une méthode rigoureuse mais souple, capable de s'adapter à la réalité du terrain tout en gardant une ambition environnementale forte.



Hausse des primes ? Mieux comprendre pour mieux agir

C'est un fait étonnant : ramené au lot, l'assurance Multirisque Immeuble (MRI) est bien moins chère – parfois trois fois moins – que l'assurance Habitation (MRH).



Pourtant, en cas de sinistre, c'est la MRI qui intervient en premier pour couvrir les murs, toitures, canalisations... La MRH, elle, protège essentiellement le mobilier, les embellissements et la

responsabilité civile de l'occupant. Ce paradoxe mérite d'être expliqué aux propriétaires, surtout lorsque les assureurs appliquent des hausses de primes, parfois

bien supérieures à l'indice.

Chez Filhet-Allard, courtier spécialisé avec 50 millions de m² assurés en France, nous accompagnons nos clients avec rigueur et transparence. À chaque hausse – ou sur simple demande – nous lançons une étude de marché pour garantir le meilleur rapport qualité/prix, sans compromis sur les garanties. Et, parce que nous restons à l'écoute de nos administrateurs de biens, nos contrats évoluent pour une protection optimale du patrimoine immobilier.

www.filhetallard.com

L'art d'être banquier de la rénovation énergétique

Le département des « Professions Réglementées de l'immobilier » de la Banque Palatine, dédié à l'accompagnement spécifique des Administrateurs de Biens, a été créé en 2009, année de fondation de l'UNIS.

Un partenariat solide s'est rapidement établi et a perduré dans le temps. De nombreux adhérents de l'UNIS accordent désormais leur confiance à la Banque Palatine, témoignant ainsi de la qualité de la relation entretenue.

L'ambition de diversifier l'offre de services demeure constante.

Dans cette dynamique, l'espace « E-Service ADB » a été créé en 2024, donnant accès à l'ouverture digitalisée des comptes de SDC.

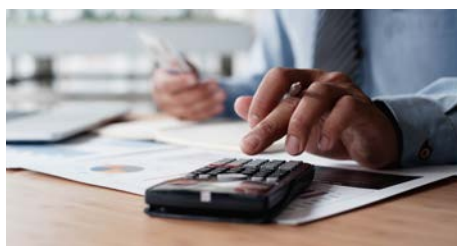
Cette année, une nouvelle offre de

financement de la rénovation énergétique des copropriétés de nos clients a été lancée.

Trois formules de prêts, généralement complémentaires, sont désormais proposées :

- L'ECO PTZ collectif copropriété,
- Le préfinancement des subventions,
- Le prêt onéreux collectif.

N'hésitez pas à venir échanger avec les équipes sur le stand Banque Palatine !



R Ecologie **L'ingénierie financière et technique dédiée à la transition énergétique**

**Optimisez votre stratégie.
Financez votre performance.**

Un accompagnement complet, de l'audit à la réalisation des travaux. Subventions, pilotage, conformité. **R'Écologie** maîtrise chaque étape pour garantir la réussite de votre projet.



Notre innovation

Un projet financé, sans avance ni risque pour la copropriété

En combinant subventions publiques et privées avec une ingénierie sur mesure, R'Écologie met en place un **montage financier complet et sécurisé** permettant de **couvrir jusqu'à 90 % du montant HT des travaux (CEE, MaPrimeRénov', ANAH).**

Ces subventions sont avancées par R'Écologie, sans aucun engagement financier pour la copropriété.

Le reste à charge est financé via un éco-prêt à taux zéro, en partenariat avec des établissements bancaires spécialisés. **Aucun investissement de départ** n'est demandé aux copropriétaires.

Grâce à notre savoir-faire concernant l'ingénierie financière, nous assurons la structuration, la sécurisation et l'avance de l'ensemble des financements, pour un projet fluide, sans risque et 100 % préfinancé.

EN BREF

REGARDER LES REPLAYS

Installer des bornes de recharge dans une copropriété : Réglementation, solutions et aides

ADVENIR FORMATIONS

**Chiffres clés
Principes réglementaires
Droit à la prise
Loi LOM
Primes (et modalités de collecte)
Contexte ADVENIR :
former, neutre
et accélérer
l'essor de la
MOBE**



ENEDIS

**Présentation des
2 solutions
collectives
IRVE RC
Présentation du
préfinancement**



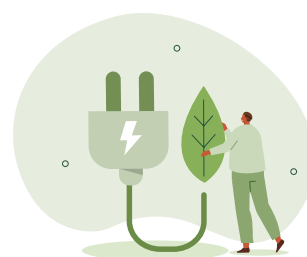
LOGIVOLT

**Principaux chiffres
Offre copro et offre
bailleurs
Mise en
œuvre du
préfinancement**



UN+ FORMATIONS

**Retrouvez les
prochaines
dates de
webinaire**



Mutation de nos métiers et de nos marchés : coup de gueule et coup de cœur

Depuis 30 ans, j'exerce les métiers de syndic et d'administrateur de biens.
Les mutations sont profondes, mais moins brutales qu'on le pense.



Le marché immobilier, l'investissement locatif : coup de gueule

Dans l'immobilier, on a l'impression que depuis toujours la décision politique est en faveur d'aides publiques : déduction au titre de l'amortissement, crédits d'impôt, prime, report de déficit foncier, etc. Puis progressivement sont arrivés les blocages et les encadrements de loyer, l'IFI, la fin du Pinel, le report de la taxe d'habitation sur les taxes foncières, les lois anti-location touristique, etc. Ainsi, non seulement l'appui de la « main visible » a cessé, mais la pression fiscale déjà forte s'est amplifiée. À chaque fois, ce furent

les conséquences de décisions politiques d'incitation ou de correction du marché. En libéral, on peut critiquer cela. En tant qu'entrepreneurs, nous devons être lucides : il faut se passer de l'aide publique ; dès à présent, faire sans. Trouver un moyen d'équilibrer ce marché de la transaction. Il n'est pas sain de rester dans l'attentisme d'un retour en arrière. Le marché a de nouveaux repères. À nous de les identifier et de nous les approprier.

L'avenir du métier de syndic : coup de cœur

Le métier de syndic demain ? Si l'on le regarde toutes les évolutions depuis 30 ans, aujourd'hui est déjà le lendemain d'hier. On en a subi, des réformes, des révoltes, des guérillas, des révolutions contre notre métier ! Il en a été bouleversé, tant dans ses missions et prestations attendues que dans son mode de rémunération et d'équilibre de nos comptes d'exploitation. Soit. Ici encore, par accumulation de décisions publiques, notre métier aujourd'hui n'est déjà plus le même que celui d'hier. Or notre grande chance, c'est que cette évolution s'accompagne désormais d'une amplification de l'efficacité des outils numériques, du digital à l'IA. Le métier a longtemps été « à la bourre » face à ces innovations qui, d'ailleurs, ne tenaient pas souvent leurs promesses. Mais, aujourd'hui, la technologie est mature, largement plus performante.

Et nous aussi : maintenant, nous arrivons à nous aligner.

Les nouveaux outils sont beaucoup plus performants et adaptés. Les logiciels, le numérique, l'intelligence artificielle dès qu'on s'y met nous font gagner énormément de temps. Il est donc indispensable de faire avec. Pour autant, nos clients acceptent-ils aussi ce changement ? C'est la vraie interrogation.

Notre métier ne sera pas supplanté par le numérique. On aura toujours besoin, à un moment, à un endroit, d'une intervention humaine. De quelqu'un qui fait l'interface entre les lignes de codage et la relation-client.

Donc notre métier n'est pas mort. J'entends souvent cela, que « *notre métier est mort* ». Je ne suis pas d'accord, bien au contraire : arrêtons de nous critiquer.

Admettons que nous sommes en pleine mutation, qu'il nous faut l'accompagner dans le bon sens. Faisons-le bien, faisons-le avec les nouveaux outils, faisons-le avec des clients qu'on embarque, faisons-le avec de nouveaux collaborateurs, des jeunes à qui nous expliquons à quel point notre métier est passionnant, diversifié et indispensable ! La meilleure manière de changer le métier, ce n'est pas la décision politique : c'est de nous changer nous-mêmes.

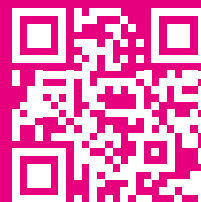
Révolutionnez **votre gestion locative et syndic avec Powimo**

Le logiciel full-web et totalement intégré pour les administrateurs de biens :

- Comptabilité
- Dématérialisation des documents
- Conformité fournisseur
- Consultation comptable
- Espace client
- Datahub
- Assemblées générales
- Visite d'immeuble
- Mise en location
- Gestion des mandats syndic
- Etats des lieux
- Gestion des interventions

+10 000
utilisateurs quotidiens

En savoir plus
sur **seiitra.com**



PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, SÉCURISEZ L'EXERCICE DE VOTRE ACTIVITÉ AVEC UN PARTENAIRE DE CONFIANCE.

**CEGC, vous propose une offre complète et évolutive
qui s'adapte à vos projets :**

- Garantie Financière loi Hoguet : gestion, syndic, transaction
- Garantie des Loyers Impayés
- Responsabilité Civile Professionnelle ⁽¹⁾
- Protection Juridique ⁽²⁾
- Responsabilité Civile du Dirigeant ⁽¹⁾
- Cyber-Risques ⁽⁴⁾
- Dommages-Ouvrage et Responsabilité Civile Décennale ⁽³⁾

**Pour en savoir plus,
contactez-nous :**



www.vosgarantiesfinancieresimmo.com
puis « demander un devis »



Julie NAHUM
+33 (0)9 69 36 09 40
aiadbdev-cegc@c-garanties.com

⁽¹⁾Commercialisée par CEGC et assurée par Generali. ⁽²⁾Commercialisée par CEGC et assurée par L'Équité. ⁽³⁾Commercialisée par CEGC Conseil, courtier en assurance, et assurée par SMA SA. ⁽⁴⁾Offre proposée uniquement aux Administrateurs de biens et Agents immobiliers clients de CEGC, commercialisée par CEGC Conseil, courtier en assurance, et assurée par AIG Europe SA.

