

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

TRANSVERSALES

immobilières

177

HIVER
2025



**Anne
Lesage-Nef**

*De l'hôtellerie à
l'immobilier,
le sens du
service*



Congrès 2025 Strasbourg

Reprise ou repli : décryptage d'un marché immobilier à la croisée des chemins

Gestion de l'énergie

Un levier de **croissance**
pour les syndicats et copropriétés

-  Mise en place de votre stratégie énergétique
-  Négociation des contrats d'électricité et gaz
-  Accompagnement vers la transition énergétique
-  Financement des travaux de rénovation



Vos référents
Jennifer Favier & Jaime Cruz
04 72 82 99 28

alliancedesenergies.fr

SOMMAIRE

Actualités

4-6

- La représentativité et l'audience nouvelles sont arrivées !
L'UNIS en hausse : 29 % et 38 %
- Signature de nouvelles conventions
- En bref
- Décoré !
- Les Français et la copropriété : entre contraintes et engagement

Vie des commissions

8-9

Vie des régions

11-13

Portrait d'adhérent

14-15

Anne Lesage-Nef
De l'hôtellerie à l'immobilier;
le sens du service

Vie des collègues

16-17

- Traduction française des EVS (European Valuation Standards) 2025
- Présentation de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière
- Démarchage téléphonique : alerte rouge

Dossier

19-33

Congrès 2025 Strasbourg



Le cahier juridique

34-40

Changement d'usage :
un décryptage nécessaire

Assurances

42-43

Formations Un+

45-49

Réseaux et médias

51

Partenaires

52-53

Billet d'humeur

54

Mayotte : des syndicats dans la tempête

 Retrouvez Unis en ligne sur
unis-immo.fr



Vous êtes formidables ! 800 participants au Congrès UNIS de Strasbourg ; quatre cents adhérents et autant de partenaires. Un franc succès de fréquentation comme de satisfaction. « Repli ou reprise du marché immobilier ? », c'était le thème.

Les tendances commentées à Strasbourg révèlent une reprise, certes fragile. Le DOSSIER de ce numéro lui est consacré et permettra à chacun de s'en souvenir ou de le découvrir. Un regret : l'absence de gouvernement nous a privés d'un dialogue public avec les ministres dédiés au moment où le budget 2026 commençait son parcours qui s'avère encore houleux. Je tiens à souligner quelques motifs de satisfaction :

La **représentativité patronale de l'UNIS** poursuit sa progression. 29 % aujourd'hui (versus 24,79 % il y a 8 ans) et nous sommes les seuls à le faire. Merci à vous tous d'avoir contribué à ce succès.

L'**encadrement des loyers 2023 à Lyon** a été annulé par le TA.

Un argument de plus contre la pérennisation du dispositif.

Les **salons de la copropriété** partout en France sont attractifs. Effet « 60 ans de la loi de 1965 » ou tendance de fond ? Les sondages qui se succèdent soulignent un regain d'intérêt des Français pour leur immeuble, entre contraintes et engagement [Sondage IPSOS/PLURIENCE, avril 2025, et Baromètre Habitat Procvivis / Toluna Harris Interactive, nov.2025].

Par ailleurs, soulignons le billet d'humeur de notre consœur de **Mayotte**, Michelle PICHOT-MEHEUT, syndic à Mamoudzou. Un témoignage sur les difficultés de la reconstruction, entre espoir et déception.

Au moment de mettre sous presse, j'avoue que le sort du **Budget 2026** dans le parcours parlementaire est totalement inconnu. Le passage à l'Assemblée nationale a montré les difficultés que rencontre le gouvernement Lecornu-II. Nous guettons avec impatience le sort des amendements en faveur de la relance de l'investissement locatif. Même si, comme beaucoup, nous avons pu toucher les différents groupes parlementaires, le vote des députés reste imprévisible et souverain.

Raison de plus pour nous **reconcentrer sur nos fondamentaux** : honoraires de location, formation initiale des collaborateurs et agents commerciaux, discipline (commission de contrôle)... Des dossiers chauds qui nous mobiliseront chaque semaine d'ici la fin de l'année 2025. Avec, en ligne de mire, 2026 au cours de laquelle je souhaite que soient solennellement reconnues nos qualités de « **professions réglementées** », et non pas seulement nos activités.

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 : décembre 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 Phélipot (Avocats), Anne-Sandrine Di Girolamo - Crédit photos : Unis, Adobe Stock, Zen-Studio - Mise en page :

agencescoopcommunication 15346-MEP - Impression : Groupe CHIRAT, tél. 02 33 73 10 10



LE TRI
+ FACILE



IMPRIM'VERT®

La représentativité et l'audience nouvelles sont arrivées !

L'UNIS en hausse : 29 % et 38 %

C'est désormais officiel, l'Unis « pèse » **29 %** parmi les trois organisations patronales. Notre développement est en progression constante depuis la première mesure ministérielle de 2017. Fait significatif : des trois syndicats, **l'UNIS est le seul en progression⁽¹⁾**.

La représentativité 2025 – Encore une victoire pour l'UNIS !

La mesure de la **représentativité patronale** est au cœur des questions ayant notamment trait à la **négociation collective** (négociation et signature d'avenants conventionnels avec les partenaires sociaux ainsi que droit d'opposition à l'extension d'accords collectifs), au **financement du dialogue social** et au **nombre de sièges attribués au CNTGI**. Et, tout simplement, ces mesures permettent d'affirmer la force de l'Unis lors de chaque discussion avec le gouvernement, l'administration et le Parlement. Ces enjeux sont l'essence même de notre caractère d'**organisation patronale représentative**.

L'UNIS conserve son statut de **2^e organisation patronale** :

- **2^e pour la représentativité** :
 - avec un poids global de **29 % (en hausse)** – 2^e après la Fnaim (48,38 %, en baisse)
- **2^e pour l'audience** :
 - 13 711 entreprises (**38,98 %**) – 2^e juste après le Snpi (40,91 %, en baisse)
 - 28 942 salariés (**26,94 %**) – 2^e après la Fnaim (44,95 %, en baisse)

→ en termes d'audience avec 13 711 entreprises soit 38,98 % des employeurs adhérant à un syndicat professionnel employant 28 942 salariés soit 26,94 % des collaborateurs de ces mêmes sociétés (2).

→ en termes de représentativité avec un poids de 29 % (1)

Pour être complets, nous affirmons que **l'UNIS est 1^{er}** si l'on ajoute les 40 000 agents commerciaux. Mais ils ne sont pas des salariés et la mesure a pour objet la négociation collective au sein de la Convention de l'immobilier (employeurs / salariés).

Historique des mesures depuis la première pesée (2017), qui a lieu tous les quatre ans : évolution de la représentativité de l'Unis entre 2017 et 2025

Représentativité patronale dans la branche de l'immobilier

Représentativité patronale dans la branche de l'immobilier			
Organisations patronales IDCC 1527	2025	2022	2017
-	%		
FNAIM	48,38	49,78	50,37
UNIS	29	26,23	24,79
SNPI	22,62	23,98	13,76
SNRT	-	-	11,09

Côté **syndicats de salariés**, la représentativité nouvelle est la suivante : **CFDT** (38,47%, en baisse), **CFTC** (25,55%, en baisse), **CGC** (15,84%, en hausse), **CGT** (10,82%, en baisse), **UNSA** (9,32%, nouvelle arrivante).

Mesure de l'audience

Secteur	OP	Nb entreprises	Nb entreprises adhérentes OP	Audience entreprises	Nb salariés	Nb salariés entreprises adhérentes	Audience salariés	Nb entreprises > 1 salarié	Nb entreprises > 11 salariés
Immobilier	FNAIM	6973	35171	19,83%	48290	107435	44,95%	5127	6192
Immobilier	UNIS	13711	35171	38,98%	28942	107435	26,94%	7462	13153
Immobilier	SNPI	14387	35171	40,91%	22578	107435	21,02%	3216	13733
Immobilier	FedEpl	100	35171	0,28%	7625	107435	7,1%	99	32

Mesure de l'Audience de l'Unis 2025

¹ Cf. Arrêté du 30 octobre 2025 fixant la liste des organisations professionnelles d'employeurs reconnues représentatives dans la convention collective nationale de l'immobilier (IDCC n° 1527), publié au JO du 8/11/2025

Signature de nouvelles conventions

- **INGENSIA (IMSI)** : L'Unis a signé un partenariat avec l'IMSI (groupe INGENSIA) présidé par Henry Buzy-Cazaux.
- **QUALITEL** : S'engager aux côtés de l'association Qualitel, c'est pour l'Unis l'opportunité d'intégrer le comité professionnel des marques NF QUALITÉ HABITAT et NF QUALITÉ SYNDIC
- **ANACOFI** : Les relations Unis-Anacofi se renforcent autour des obligations des mandataires en intermédiation d'assurance. L'ANACOFI est par ailleurs présente au CNTGI via sa vice-présidente Céline Mahinc, en qualité de personnalité qualifiée.



Ingensia



Qualitel



Anacofi-Unis

En bref



PLURIENCE : David Chouraqui (Crédit Agricole – services immobiliers) succède à **Étienne Dequizez** (Sergic) à la présidence de Plurience depuis le 1^{er} juillet.

L'ex-fichier AMEPI est devenu « **AMANDA** ». L'Unis y demeure représentée par **Alain Lieutaud**.



FIABCI-FRANCE : Après quelques années d'éloignement, l'UNIS a décidé de réintégrer la Fiabci désormais dirigée par **Stéphane Imowicz**.



(photo : G. Macher entouré par Y. Borde et les anciens ministres Patrick Kanner, Laura Flessel Oly et Marie-Arlette Carloti).

Décoré !

Le directeur général du réseau PROCIVIS, **Guillaume Macher**, a reçu la décoration de l'ordre du Mérite, des mains de son président **Yannick Borde**, le 28 octobre dernier. Guillaume Macher a rejoint le réseau après plus d'une décennie passée au sein de cabinets ministériels en tant que conseiller; notamment au Handicap, à l'Agriculture, et aux Sports. Dans l'immobilier, il a été l'un des co-rédacteurs du rapport sur la **Banque de la rénovation** remis à Valérie Létard et Éric Lombard en juillet 2025. Il a également initié la création de **l'Alliance pour le Logement** en 2023. PROCIVIS a renforcé sa présence à l'Unis par la signature d'un partenariat en 2022.

SONDAGE

» Les Français et la copropriété : entre contraintes et engagement

Un nouveau sondage présenté par PROCIVIS lors d'une conférence sur l'avenir de la copropriété (Salon de la copropriété de Paris les 6-7 novembre 2025) illustre que la cote de la copropriété poursuit sa remontée. Mieux informés, plus participatifs, moins contestataires, les copropriétaires jouent le jeu. Le niveau de charges demeure un enjeu fort. Quant aux syndics, leurs honoraires sont à nouveau largement surestimés et confondus avec les charges en général. Raison de plus d'ajuster le contrat-type qui doit mieux correspondre aux attentes.

La 6^e vague du **Baromètre Habitat Procivis / Toluna Harris Interactive** dresse un portrait nuancé de la copropriété en France. Si ce mode d'habitat, régi par des règles collectives, peut paraître contraignant, il reste un cadre dans lequel propriétaires occupants et bailleurs continuent de s'investir pour la gestion du bien commun.

Entre contraintes et attentes

74 % des Français considèrent que la vie en copropriété présente plus d'inconvénients que d'avantages, contre 69 % en 2022. Les **principales préoccupations** portent sur la tranquillité, le rythme des décisions et le niveau des charges, particulièrement sensibles dans les grandes villes et chez ceux qui ne sont pas propriétaires.

Des copropriétaires engagés

61 % des propriétaires occupants se déclarent **impliqués** dans la vie de leur copropriété, dont 17 % **très impliqués**. Plus de la moitié assistent systématiquement aux **assemblées générales**, et près



d'un sur deux donne procuration lorsqu'il ne peut être présent. Leur connaissance du fonctionnement de la copropriété progresse légèrement, avec une note moyenne de 6,4/10.

Une gouvernance stable

Si 61 % jugent les **charges trop élevées**, deux tiers trouvent les **mécanismes de décision** clairs et adaptés, et 82 % approuvent les décisions du conseil syndical. Le climat au sein des copropriétés reste serein : 75 % décrivent des **échanges**

apaisés. Concernant les **syndics**, 77 % vivent dans une copropriété gérée par un professionnel, avec un coût moyen de 536 euros par trimestre, connu précisément par seulement la moitié des occupants.

Les bailleurs, un lien plus distant mais réel

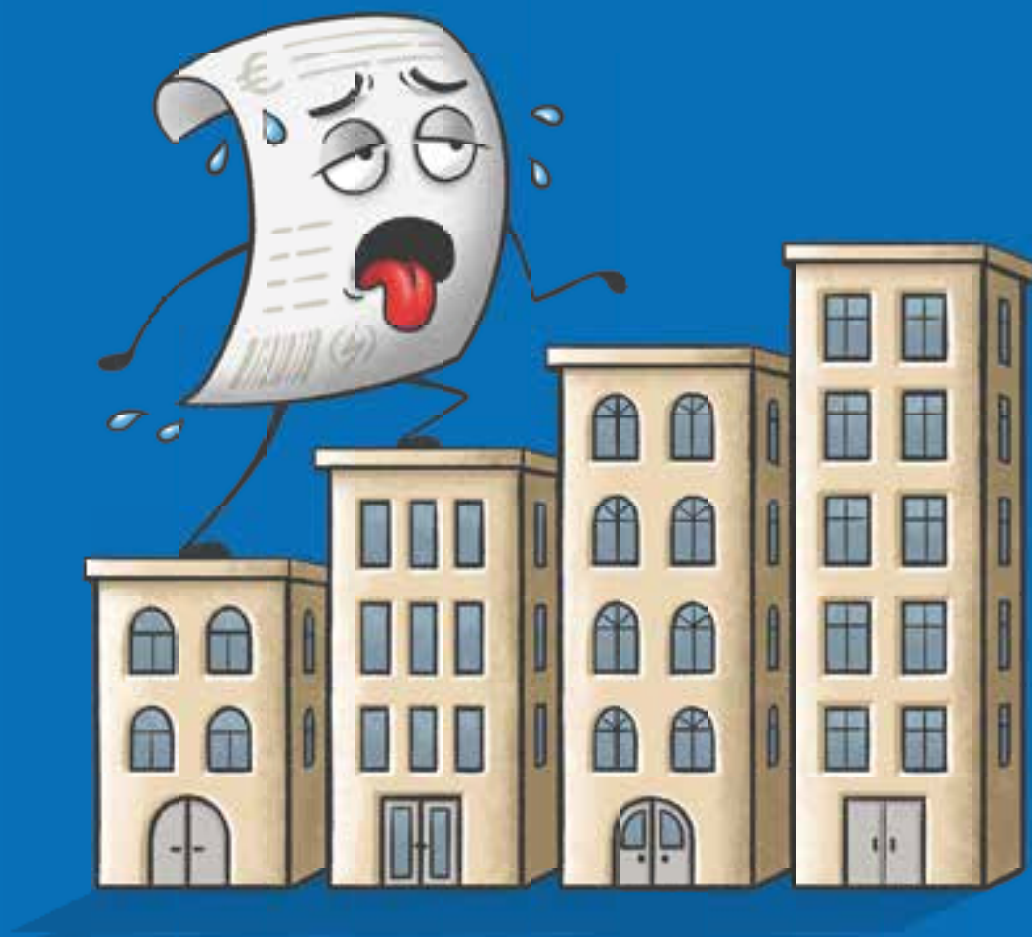
Les propriétaires bailleurs affichent un **niveau d'information** moyen de 6,9/10, en nette progression depuis 2022. 62 % se disent impliqués dans la gestion, mais seuls 38 % assistent à chaque assemblée générale. Malgré une présence plus distante, 80 % approuvent les décisions du conseil syndical et 78 % jugent le **climat serein**.

Une copropriété fonctionnelle et collective

Le baromètre 2025 confirme que la copropriété, souvent perçue comme une contrainte administrative et financière, conserve **une forte dimension collective**. Propriétaires et bailleurs restent engagés, informés et attachés à la bonne gestion de leur immeuble.



Sans rénovation,
la **facture énergétique**
peut grimper de
20 à 30 % en 5 ans !*



Passez à l'action et
rénovez avec Hellio !

copropriete.hellio.com

hellio

» Formation

La Commission a validé la mise en place de la formation syndic d'intérêt collectif (SIC) et copropriétés mixtes.

Les objectifs visés par la formation sont :

- De comprendre le cadre juridique du Syndic d'Intérêt Collectif
- D'identifier les spécificités des copropriétés mixtes
- D'analyser les conditions de mise en place d'un SIC dans un contexte mixte.
- De maîtriser les bonnes pratiques de coordination entre les parties prenantes.

La première formation s'est tenue le 2 octobre 2025 en classe virtuelle.

» Rénovation et RSE

Récemment, la Commission a rencontré Patricia Piedbois et Aurélie Sénéchal de la CEGC qui lui ont présenté la politique et les actions de la CEGC en matière de RSE.

Cet échange nous a notamment éclairés sur la sensibilité des administrateurs de biens aux enjeux environnementaux et sur les actions mises en œuvre dans leurs activités.

La Commission souhaite aider l'ensemble des adhérents à s'engager dans une démarche RSE. Une réflexion est en cours sur les outils qui pourraient être mis à leur disposition (formation, communication, etc.).

Par ailleurs, la Commission est inquiète quant à l'avenir des aides financières qui contribuent au financement de la rénovation énergétique des logements (fin du programme CEE de la plateforme Alvéole plus pour le stationnement des vélos, recadrage des aides individuelles de MaPrimeRénov').



» Expertise

La Commission se félicite :

- de la parution de la 10^e édition du Livre Bleu de TEGoVA. Les EVS 2025 sont à présent disponibles en version française. Cette publication représente une étape importante pour la reconnaissance des standards d'évaluation européens à l'échelle nationale.
- de la nouvelle édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière révisée. L'UNIS, qui n'était pas signataire des précédentes éditions, rejoint désormais les signataires du texte actualisé.



» Promoteur – Rénovateur

La dernière commission s'est réunie le 5 novembre 2025. Plusieurs thèmes ont été abordés, notamment l'actualité juridique et la loi du 16 juin 2025. Cette loi facilite la transformation des locaux tertiaires en habitations grâce à des mesures majeures : création du permis de construire réversible permettant la reconversion simplifiée sans dépôt répété de permis, assouplissement des règles de copropriété pour réduire la majorité requise à la majorité simple, possibilité pour le PLU d'instaurer une servitude de résidence principale sur les logements issus de la transformation et obligation d'inclure une mention explicite dans les actes de vente visant à garantir que les logements transformés seront bien destinés à une résidence principale.

La deuxième grande thématique est la loi de simplification en urbanisme adoptée en octobre 2025 visant à accélérer et unifier les procédures d'aménagement et de construction tout en répondant à la crise du logement par un allègement des règles. Parmi les mesures, figurent la simplification des documents d'urbanisme, la participation du public par voie électronique, la création d'un document unique combiné SCoT-PLU dans certains cas et l'introduction d'opérations de transformation urbaine pour favoriser la densification. La loi prévoit aussi un allègement des enquêtes publiques spécifiques aux zones tendues, et autorise diverses dérogations visant notamment les logements étudiants, les équipements publics, ou le changement de destination des bâtiments agricoles ou forestiers.

» Copropriété

La commission maintient sa vigilance sur de nombreux sujets. S'agissant de l'emprunt collectif global, elle constate que les établissements financiers n'émettent pas encore d'offres pour ce nouveau prêt. La mise en place délicate du Fonds de Garantie pour la Rénovation (FGR) n'est pas évidente.

La Commission est inquiète au sujet de l'avenir de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés, l'octroi des aides individuelles (Parcours accompagné et Parcours par geste) étant fortement recadré depuis le 30 septembre dernier. Ces aides sont pourtant essentielles pour la rénovation énergétique des copropriétés. Le versement des aides pour les dossiers terminés semble aussi être retardé.

La Commission s'empare de nouveaux sujets : mise en place de Vigik+, conséquences dans les immeubles de l'extinction prochaine des réseaux 2G / 3G, mise en place de la facture électronique.



» Immobilier d'entreprise

La Commission est en alerte sur une nouvelle proposition de loi visant à soutenir et valoriser les commerces de proximité, déposée à l'Assemblée nationale le 14 octobre 2025 par le député socialiste M. Laurent LHARDIT. Alors que la CMP concernant le projet de loi de simplification de la vie économique qui devait être réunie fin septembre n'a toujours pas vu le jour, une autre proposition de loi prend la relève sur le même registre des baux commerciaux, en visant, cette fois, non seulement la suppression de la répercussion de la taxe foncière mais aussi l'instauration d'un encadrement des loyers commerciaux sur le modèle du logement, applicable dans les communes ayant instauré la taxe sur les friches commerciales (le Préfet fixerait un loyer de référence, avec possibilité pour le locataire de le contester en cas de dépassement). Une première réunion, organisée par la CPME le 3 novembre dernier, a permis à l'UNIS d'obtenir un avis de rejet de cette dernière. Affaire à suivre...



» Gestion Locative

Dans le contexte d'instabilité politique actuelle, la Commission est préoccupée par deux sujets majeurs : d'une part le sort qui sera fait au statut du bailleur privé, dans le cadre de la loi de finances 2026, qui en l'état actuel des débats semble fort compromis ou amputé ; et, d'autre part, la menace de pérennisation de l'encadrement des loyers annoncée par le rapport issu de la mission flash des députés Annaïg LE MEUR et Iñaki ECHANIZ, alors même que le bilan des économistes Gabrielle FACK et Guillaume CHAPPELLE, qui devait être rendu en novembre, n'est pas terminé, et, aux dires de ces derniers, faute de données prendra un retard conséquent.

» Transaction

Ces derniers mois, la commission a eu l'occasion d'évoquer plusieurs points importants, notamment l'état du marché de l'immobilier, les actualités juridiques ou encore la découverte d'outils innovants.

Les élus des différentes régions ont fait part de la situation de leur marché. Ainsi, à Rennes, le chiffre d'affaires a chuté de 4 % mais le marché montre des signes de reprise fragile avec une bonne absorption des biens à prix moyen. Marseille connaît un ralentissement, accentué par un contrôle renforcé des locations Airbnb. Toulouse affiche une dynamique positive avec une hausse des locations et des ventes, bien que l'intérêt des investisseurs se soit estompé. Le marché de Biarritz est stagnant, marqué par un trop-plein d'offres et peu d'acheteurs. À Nîmes, le volume des ventes reste stable mais les acheteurs se montrent plus hésitants. Strasbourg bénéficie d'une forte reprise, avec une augmentation de 30 % du chiffre d'affaires. Lyon fait preuve d'une grande vitalité sur son marché immobilier. Enfin, Paris présente un marché volatil, avec des difficultés à vendre certains biens, notamment ceux situés en étages sans ascenseur, et une nette disparition des investisseurs.

Sur le plan juridique : une nouvelle loi facilite la transformation de bureaux en logements avec obligation d'informer explicitement les acheteurs sur ce changement. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) évoluera en 2026 pour mieux intégrer la spécificité du chauffage électrique en France. Un décret concernant l'obligation de diagnostic structurel pour les immeubles collectifs a été instauré afin de prévenir les risques liés à des constructions fragiles. Enfin, une question ministérielle a précisé que les CCI ne disposent pas de pouvoirs pour suspendre temporairement une carte professionnelle d'agent immobilier, cette compétence relevant de la DGCCRF. La réunion a vu la présentation d'un dispositif de panneaux avec QR code facilitant la mise en relation pour la vente et la location permettant un suivi statistique des annonces.

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



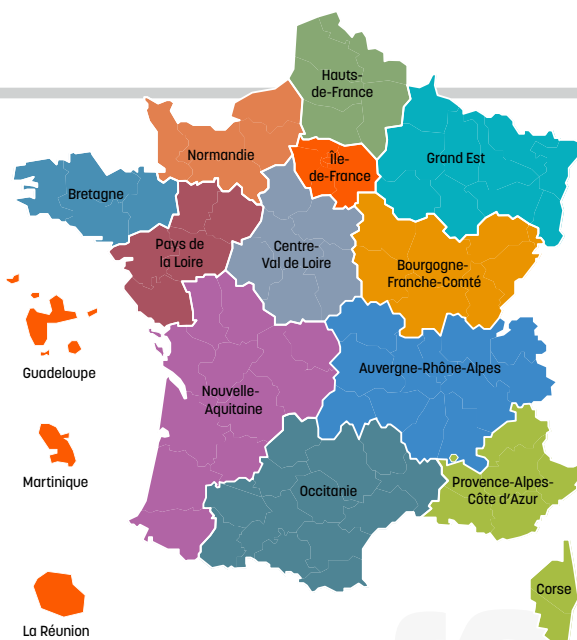
SÉCURTRÉS® +
Sécurisez vos copropriétés
en cas d'impayés de charges

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

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

Vie des RÉGIONS

L'actualité des régions



novembre

Jeudi 13 novembre 2025

Unis Occitanie
Salon de la Copropriété
Montpellier

Mercredi 19 novembre

Unis Bourgogne-Franche-Comté
Université de la copropriété
Dijon

Mardi 25 novembre

Unis Occitanie
Université de la copropriété
Toulouse

Mardi 25 novembre

Unis Nouvelle-Aquitaine
Salon de la Copropriété
Bordeaux

décembre

Jeudi 11 décembre

Conseil National UNIS
Nîmes

Vendredi 12 décembre

Séminaire des Présidents
Nîmes

janvier

Jeudi 8 janvier

Unis Paca / MPC
Vœux
Marseille

Mardi 20 janvier

Unis AURA - Vœux
Lyon

Vendredi 23 janvier

Unis Bretagne
Réunion thématique
« Les pathologies dans les bâtiments »
Rennes

Jeudi 29 janvier

Unis Occitanie -
Rencontre professionnelle
Montpellier

mars

Lundi 16 mars

Unis Lyon - Soirée des
propriétaires bailleurs
Lyon

avril

Jeudi 2 avril

Unis Loire
Les Rencontres de l'Immobilier
2026
Saint-Étienne

Jeudi 9 avril 2026

Unis Occitanie
Salon de la Copropriété
Nîmes

Jeudi 9 avril

Unis Bretagne
Unis Mouv'
Rennes

Jeudi 23 avril

Unis Lyon -
Journée de la copropriété
Lyon

mai

Vendredi 29 mai

Unis PACA / MPC
AG Marseille Provence Corse
Marseille

juin

17 & 18 juin

Unis PACA / MPC
Les Pros de l'immo
Marseille



UNIS PAYS DE LA LOIRE



JOURNÉE DE FORMATION À NANTES

Pôle UNIS Pays de la Loire, sur le thème des conséquences en RC de l'habitat dégradé, dispensée par Verspieren, avec le concours de UN+



UNIS HAUTS-DE-FRANCE



PRÉSENCE AU SALON SOLUCOP À LILLE LES 9 ET 10 OCTOBRE

Aurélien Renard, président régional de l'Unis Hauts-de-France, a rappelé l'importance de cet événement pour les professionnels de la copropriété et les membres de conseils syndicaux.

NATIONAL

SALON RENT



L'Unis était heureuse d'accompagner les professionnels de l'immobilier dans un monde en pleine transformation au salon RENT.



Danielle Dubrac et Vincent Jeanbrun lors de la déambulation au Salon RENT les 5 et 6 novembre derniers. Les jours et les semaines qui viennent seront décisifs. Chaque opportunité compte.

UNIS OCCITANIE



SALON DE LA COPROPRIÉTÉ À MONTPELLIER LE JEUDI 13 NOVEMBRE

700 personnes pour cette 3^e édition axée sur 2 thèmes majeurs : la rénovation énergétique des copropriétés et les 60 ans de la loi, l'évolution de la vie et du droit en copropriété. Merci à Édouard Morlot, Marianne Danjou et Florent Lacombe pour leur participation aux côtés de Ludovic Tourdiat.

UNIS NOUVELLE-AQUITAINE



Rencontre professionnelle avec Verspieren Immobilier pour retrouver les pros de l'immobilier à La Fabrik, un lieu vraiment unique et inspirant – parfait pour apprendre, échanger et réseauter autrement ! avec Camille Faloci, Lucas Petriat et Sandra Abemonty-Marchand.

NATIONAL & UNIS IDF

SALON DE LA COPROPRIÉTÉ

Belle rencontre d'une délégation des dirigeants régionaux des agences du réseau Procvivis, sur le stand UNIS Île-de-France et GRAND PARIS du salon de la copropriété, porte de Versailles à Paris. Une étape supplémentaire vers la consolidation de nos délégués respectifs pour un maillage territorial optimal des métiers.



UNIS PACA / MPC



Patrick DURAND, vice-président UNIS Marseille Provence Corse, était l'intervenant sur le sujet : « Rénover les copropriétés marseillaises : du

diagnostic à l'action ». Conférence orchestrée par Benjamin Naudin, avocat spécialiste en immobilier – CABINET NAUDIN.



Cyril Cartagena représentait l'Unis Marseille Provence Corse lors de la rencontre

co-organisée par l'Observatoire Immobilier de Provence et Upe 13 sur le Baromètre 2025 de l'immobilier dans les Bouches-du-Rhône.

UNIS BRETAGNE



À l'initiative du bureau de l'Unis Bretagne, le cabinet Arès avocat à Rennes est intervenu le 7 novembre dernier pour retracer l'actualité juridique en matière de gestion locative et de copropriété. Les adhérents Unis et leurs gestionnaires ont répondu présents et ont été très intéressés par ces récentes évolutions législatives. Merci à Me Guyot-Vasnier et sa collaboratrice pour leur présentation très claire, et aux adhérents pour leur présence.

Prochain rendez-vous le vendredi 23 janvier 2026 à 8h30 au mercure colombier à Rennes pour aborder un autre thème qui portera sur les pathologies dans les bâtiments.

UNIS BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

À l'initiative de Marie-Odile Moret, a eu lieu, le 18 novembre dernier, l'université de la copropriété à Mâcon sur le rôle du conseil syndical. Merci à Édouard Morlot, président-délégué, pour sa venue.



ANNE LESAGE-NEF

De l'hôtellerie à l'immobilier, le sens du service

Ancrée en Seine-Saint-Denis, Anne Lesage-Nef incarne une approche profondément humaine de l'immobilier. Héritière d'une famille d'architectes¹⁾, elle a fait de la gestion immobilière un métier de passion, de patience et de transmission. À la tête d'Immo 3L, elle revendique un ancrage territorial fort et une vision du bâti comme vecteur d'histoires et de vies.

De l'hôtellerie à l'immobilier : un même sens du service

Rien ne prédestinait Anne Lesage-Nef à devenir administratrice de biens. Diplômée d'une école hôtelière suisse, elle commence sa carrière dans de prestigieux établissements parisiens – le Concorde Lafayette, le Lutetia... «des hôtels sympas», dit-elle. « Depuis toute petite je voulais faire de l'hôtellerie, je voulais être dans les hôtels », raconte-t-elle. Mais l'amour du bâti et de la pierre va l'emmener ailleurs presque naturellement. Fille et petite-fille d'architectes, elle s'attelle à la gestion du patrimoine familial avec son père, lui-même devenu administrateur de biens. « J'ai appris sur le terrain, avec passion », confie-t-elle. En 2001, elle fonde Immo 3L, une agence indépendante installée à Villemomble, qu'elle dirige aujourd'hui avec une petite équipe soudée.

Un ancrage de long terme dans le 93

Implantée dans un territoire qu'elle connaît intimement, Anne Lesage revendique la richesse et la diversité du département. « Le 93 est un territoire attachant, mixte, toujours en mouvement. J'y habite, j'y travaille, et j'aime ce qu'il raconte de l'évolution urbaine. » Son portefeuille de gestion, environ 350 lots, s'étend à l'est de Paris et dans la capitale. « Nous sommes les témoins de ce qu'on appelle parfois la "gentrification" des banlieues : il y a quelques années, nous avons repris un immeuble dans une commune assez difficile qui subissait des rondes de

vendeurs de drogue et qui était sujet à de nombreux squats. 9 ans plus tard, le quartier a complètement changé de visage et nous avons désormais un immeuble résidentiel réhabilité, occupé par des locataires sereins, dans un quartier vivant et agréable. » Elle se souvient aussi d'un chantier à Fontenay-sous-Bois : la rénovation complète d'un immeuble ancien, de la cave à la toiture, avec isolation thermique par l'extérieur. « Il a fallu déplacer un boîtier EDF alimentant trois rues, composer avec les Bâtiments de France, un restaurant en rez-de-chaussée... Mais le résultat a été magnifique. Terminer un projet de plusieurs années, c'est un vrai bonheur ! »

L'humain, sa marque de fabrique

Au-delà de la technique, Anne Lesage revendique une approche profondément humaine. « Nous avons des locataires et des propriétaires fidèles depuis des décennies. Certains deviennent des amis. On dépasse parfois notre mission première : aider une personne âgée, soutenir une famille en difficulté... C'est notre marque de fabrique. » La transmission occupe également une place centrale dans son parcours. Elle raconte avec fierté l'histoire de sa collaboratrice, rencontrée il y a treize ans lors d'un forum des métiers dans le lycée de ses enfants : « Elle était en terminale. Elle a fait tout son apprentissage chez nous. Aujourd'hui, elle fait partie intégrante de l'agence. L'apprentissage, c'est essentiel : c'est ainsi qu'on transmet nos valeurs. »



En tant que descendante d'une famille de 3 générations d'architectes, je pense que c'est tout d'abord l'amour du bâti, de la pierre qui m'a plu dans ce métier. La pierre donc et ce qu'elle représente, sa pérennité, sa beauté, ce qu'elle raconte, comme sa vocation première d'abriter des foyers, des histoires, des vies, d'être une trace d'histoire et de raconter une ville, de faire partie d'un urbanisme global.



¹ Les Lesage : Un siècle d'architecture et d'aménagement. De Paris au Grand Paris, par Simon Texier et Pauline Rossi (Carré, DL 2015)
La saga Lesage - 3 architectes, le métier et la cause, par Daniel Le Couédic et Simon Texier (Locus Solus, 2021)



Une profession exigeante et vivante

Engagée au sein de l'UNIS, Anne Lesage milite pour une profession exigeante, fondée sur la déontologie, la proximité et la confiance. *« J'ai regretté de ne pas avoir adhéré plus tôt. Le réseau, la confraternité, c'est indispensable quand on dirige une structure indépendante. »* Garder un cabinet à taille humaine fait partie de ses **principes fondateurs**. *« Je n'ai jamais voulu grossir à tout prix ou racheter tous les cabinets du 93. Je préfère connaître mes dossiers, mes clients, mes immeubles. »* Pour elle, la pierre reste un symbole de transmission, de continuité et de responsabilité. *« On a un devoir de rénovation et de respect de ce qu'on nous a laissé. L'immobilier, ce n'est pas seulement un métier : c'est une aventure humaine, technique et sociale à la fois. »*



Au sein de l'UNIS, nous défendons une profession exigeante mais profondément humaine, fondée sur la déontologie, la transmission et le respect des acteurs du marché. J'ai toujours voulu qu'Immo 3L soit une agence familiale ancrée dans son territoire et qu'elle conjugue proximité, professionnalisme, et valeurs humaines.

Chiffres clés

2001
Création d'Immo 3L

350
lots de gestion

25 ans
d'immobilier

13 ans
d'adhésion

93
Un cabinet ancré en Seine-Saint-Denis

COLLÈGE DES EXPERTS

Traduction française des EVS (European Valuation Standards) 2025

Les European Valuation Standards (EVS), aussi appelées « Livre Bleu » (ou « Blue Book »), constituent le cadre de référence commun pour l'évaluation immobilière en Europe. Éditées par TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations), organisation européenne d'experts immobiliers, ces normes définissent les meilleures pratiques et servent de support à l'obtention des reconnaissances REV (Recognised European Valuer) et TRV (TEGOVA Residential Valuer). Ces

certifications sont gages de la rigueur, de la transparence et de la conformité des expertises tant sur le plan national que sur le plan international. La 10^e édition des EVS, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2025, est désormais disponible en français sur le site de l'UNIS. Sa traduction, à laquelle l'UNIS, représenté par Jean-François Trably au sein de TEGOVA, a activement contribué, permet d'en assurer la diffusion auprès des professionnels francophones, lesquels pourront dès lors intégrer ces normes dans leurs pratiques professionnelles et



bénéficier ainsi d'une reconnaissance accrue de leurs compétences au niveau tant national qu'europpéen.

Présentation de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière



Le 4 novembre dernier, le Centre de Recherche des Cordeliers à Paris a accueilli la présentation officielle de la 6^e édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. Événement important dans l'évolution du cadre qui structure la profession d'expert immobilier en France.

Initialement créée pour définir les standards communs de rigueur et d'éthique dans la pratique de l'évaluation immobilière, la Charte constitue désormais un cadre de référence disponible et téléchargeable à partir du site du comité d'application de la Charte d'expertise en évaluation immobilière. Elle regroupe l'ensemble des

principes méthodologiques et déontologiques auxquels les experts doivent se conformer aux fins de garantir la fiabilité, la qualité et l'éthique de leurs missions.

Cette nouvelle version corrigée et révisée consacre les évolutions, notamment juridiques et techniques, qui impactent la pratique de l'évaluation immobilière.

L'UNIS a participé activement à la révision de la Charte et figure désormais parmi ses cosignataires.



COLLÈGE DES RÉSEAUX D'AGENTS COMMERCIAUX

Démarchage téléphonique : alerte rouge

Dans le démarchage téléphonique en vue de contractualiser une vente ou une prestation

de service auprès des particuliers, **deux situations** sont notamment distinguées :

- Les appels **non sollicités** ou « démarchage à froid » (loi 24/1/2020) : l'appel est soumis à un consentement préalable.
- Les appels **sollicités** : un particulier a souhaité être appelé (loi « opt-in » du 30/6/2025, applicable en août 2026)

Ces **deux situations** ont généré **deux lois (2020 et 2025) puis deux décrets** :

- Le premier a été publié concernant les appels non sollicités. Il enferme les appels dans un cadre

contraignant : horaires, jours, fréquence (décret du 13 oct. 2022),

- Le second n'a pas encore été publié, concernant les appels sollicités (projet de décret en cours)

Or, aujourd'hui, la **DGCCRF** semble vouloir **reproduire le premier décret pour rédiger le second**.

Une telle approche n'a pas de sens, dans la mesure où ces **deux situations sont radicalement différentes** et ne peuvent donc pas être réglementées à l'identique.

Les **conséquences** sont très graves : dans le **cas des appels sollicités**, le second décret risque d'enfermer les appels dans des contraintes (horaires, jours et fréquence) qui sont **incompatibles avec la réactivité et le service attendus** par le

particulier. En outre, si un contrat était conclu au mépris de ces règles, le client pourrait le faire **résilier**.

Cette approche est donc **inefficace et destructrice** de la relation client. Elle est **dommageable** pour le fonctionnement de l'entreprise.

Nous notons **qu'aucune commission consultative n'a été saisie**. Il est pourtant **nécessaire qu'une discussion soit organisée**, compte tenu de son **champ d'application universel** (qui touche tous les secteurs des prestations de service et de vente).

L'UNIS agit en coordination avec des acteurs de la vente à distance afin que le cadre ancien ne régit pas les situations nouvelles.

La revue *Administrer* passe au numérique au 1^{er} janvier 2026

Dès le 1^{er} janvier 2026, découvrez une nouvelle expérience de lecture : votre revue de référence en droit de l'immobilier se modernise et devient 100 % digitale.

Pascaline Dechelette-Tolot, avocate, et Patrick Desserteau, co-rédacteurs en chef de la revue, sont venus présenter la nouvelle version numérique avec un abonnement simplifié et en ligne, et un moteur de recherche performant où les abonnés pourront

remonter dans les archives sur les 20 dernières années.

Ils retrouveront toujours des articles de fond rédigés par des professionnels de l'immobilier, des juristes et des techniciens à la pointe de leur domaine. Leur seconde rubrique sur l'évolution de la jurisprudence et une troisième sur les textes de loi, décrets et textes officiels. Enfin des informations pratiques et tous les indices essentiels à leur activité.



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.



DOSSIER

Congrès 2025 Strasbourg

Reprise ou repli :
décryptage d'un marché immobilier
à la croisée des chemins

Le XVI^e Congrès de l'Unis s'est tenu dans un entre-deux gouvernemental, après la chute de François Bayrou et avant la nomination du gouvernement Lecornu-II et à la veille de l'établissement du Budget qui a cristallisé un épisode de tensions politiques inédit. Malgré cet arrière-plan maussade, le Congrès a tenu ses promesses. Retour sur une édition spéciale autour de la question de l'année : « Reprise ou repli ? : décryptage d'un marché immobilier à la croisée des chemins »



Revivez les moments forts du
Congrès sur votre Espace Adhérent !





Accueil

CATHERINE DOS, *Présidente de l'UNIS-Grand Est*
MAXIME PY, *Président de l'UNIS-Bas-Rhin*



Ouverture

SUZANNE BROLLY, *Adjointe à la Maire de Strasbourg en charge de la ville résiliente, du patrimoine bâti et non bâti de la ville et du développement de l'habitat participatif*

- Il ne faut pas arrêter de produire du logement, il nous faut cependant concevoir la politique du logement autrement, que ce soit localement ou à l'échelle nationale.
- Dès le début du mandat, nous avons renforcé les objectifs et les moyens financiers dédiés à la production et à la rénovation des logements.
- Nous n'avons pas hésité à mettre en place un plan de soutien exceptionnel de 13,5 millions d'euros pour faire face à la crise. Directement pour les propriétaires, nos primes pour remettre en location les logements et la mise en place de notre aide universelle à la rénovation énergétique viennent compléter les aides régionales et nationales.
- Notre stratégie s'est aussi concrétisée à travers notre partenariat dans le cadre du programme Copro Grand Est que vous poursuivez avec la SEM Octave, la Région Grand Est et la FNAIM afin d'associer pleinement les agences, les syndicats et les conseils syndicaux aux projets de rénovation dans les copropriétés.
- Les résultats sont là : notre territoire résiste mieux à la crise qu'ailleurs. Néanmoins nous restons inquiets.



ANNE-MARIE JEAN, *Vice-présidente en charge de l'économie à l'Eurométropole de Strasbourg*

- Depuis plusieurs années, nous avons engagé un Pacte pour un urbanisme en transition.
- Un travail important est mené également autour du recyclage et du réemploi des matériaux du BTP lors de grandes opérations de rénovation ou de démolition dans le cadre du PNRU afin de récupérer un maximum de matériaux, les recycler, les réemployer.
- À l'Eurométropole, nous nous efforçons de donner un maximum de visibilité aux acteurs économiques de notre territoire, de dire ce que nous allons faire et de faire ce que nous avons dit et de travailler ensemble tout au long pour avancer.



La matinale de l'UNIS

Par DANIELLE DUBRAC, Présidente de l'UNIS



8

C'est la **durée moyenne en mois d'un ministre du Logement** depuis mon élection, en 2020. Nous avons eu Emmanuelle WARGON, Olivier KLEIN, Patrice VERGRIETE, Guillaume KASBARIAN, Valérie LÉTARD. Par comparaison, Monsieur DAUBRESSE est resté 13 mois, Jean-Louis BORLOO deux ans, et Julien DENORMANDIE, 18 mois.



De 7 à 12

C'est le **nombre de classes de DPE en Europe**. En France, nous avons sept classes, en Italie dix, en Hollande douze. En Belgique, il existe un DPE par région. L'Allemagne et le Luxembourg fonctionnent similairement. Il est question d'un DPE européen unique : ce projet aboutira-t-il ? Dans tous les cas, il est indispensable de mettre fin à ces changements compliqués et incessants.



96

96 milliards par an à l'horizon 2030 qui représentent le **coût des travaux de rénovation**. Ce véritable mur d'investissement a été mentionné dans le rapport sur la Banque de la Rénovation. En copropriété, une bonne partie de ce budget va nécessiter un emprunt. Nous avons obtenu les textes nécessaires, avec la loi Habitat dégradé et les décrets sortis en août. La gestion des emprunts par les syndicats est un atout pour démontrer le savoir-faire, l'efficacité et la performance du métier.



SONDAGE

Lors du colloque organisé par UNIS France et UNIS Île-de-France pour les 60 ans de la copropriété en avril, en partenariat avec Plurience, Procvivis et l'UNPI, notre sondage Ipsos révèle que nos honoraires sont méconnus, les copropriétaires nous trouvent très chers car ils pensent que nous sommes payés 141 € par mois. Concernant les assemblées générales, 64 % des copropriétaires préfèrent le créneau 18-20 heures du mardi au jeudi. Seulement un copropriétaire sur quatre estime que le métier de syndic est un métier d'avenir. Ce sondage nous guide pour la revalorisation du métier, l'amélioration de notre image, l'attractivité, la relation client, pour initier la transition énergétique et clarifier nos modèles économiques. Nous avons déposé au CNTGI un contrat de syndic revalorisé et rénové et j'espère que nous obtiendrons gain de cause.



RÉVISABLE

Cela représente la revalorisation des **honoraires de location**. Valérie LÉTARD a pris un arrêté, car elle ne pouvait pas déposer de décret. Il s'agit d'une victoire importante. Notre objectif est d'obtenir un décret qui rende automatique la revalorisation annuelle du plafond.



8 MARS

Le 8 mars est la **Journée internationale pour les droits des femmes**. La proportion de femmes parmi les professionnels de l'immobilier est de 75 %, dont seulement 15 % de dirigeantes d'entreprise. Depuis que je suis présidente en 2020, nous avons pris plusieurs initiatives. En 2023, nous avons interviewé des ministres et anciennes ministres du Logement. En 2024, à l'occasion des Jeux olympiques, nous avons mis à l'honneur des sportives de haut niveau désignées par vous, adhérents. Nous avons également impliqué le conseil d'administration, le bureau exécutif, les dirigeantes, les collaboratrices et les étudiantes. Le 8 mars est devenu un rendez-vous important pour l'UNIS, lié à la RSE. Ce combat pour la parité n'est pas terminé.

Investissement locatif, budget de l'État

DANIELLE DUBRAC : 50 milliards € – Ces 50 milliards représentent le bénéfice net de l'État généré par le logement. On dit que le logement coûte cher ; que les APL, le PINEL et autres dispositifs sont de l'argent gaspillé. C'est faux, car, quand l'État dépense 44 milliards, il en rapporte 97 milliards. Ce solde positif est très important. Le logement rapporte deux fois plus qu'il ne coûte, il faut donc continuer à investir et arrêter de parler de problème de dette.

ANNAÏG LE MEUR, députée du Finistère : Je partage cet avis. À Quimper, sur mon territoire, nous considérons le logement comme une dynamique qui crée de l'emploi dans la construction, la gestion, la rénovation, et qui génère une économie locale. Depuis des années, nous affirmons que le logement rapporte de l'argent, notamment en termes de TVA et d'emploi, évitant ainsi que des gens soient au chômage. Pourtant, on a supprimé le dispositif PINEL qui avait certes ses écueils. Il fallait évoluer vers un nouveau dispositif, et le statut de bailleur privé sera peut-être la solution pour trouver un amortissement et continuer à accompagner les investisseurs sur nos territoires.

PATRICK LOZANO, président de l'Unis-Lyon-Rhône : En 2016, l'UNIS a créé un livre de propositions, et nous faisons déjà le constat que le logement rapportait. Qu'avons-nous loupé ? Le message était-il bon ? Nos politiques n'ont-ils pas voulu entendre, ou font-ils uniquement de la politique ? Ce constat date d'il y



a dix ans, il n'est pas nouveau. Je suis surpris qu'aujourd'hui on se dise qu'il faut agir alors que l'UNIS martèle depuis dix ans que le logement rapporte.

DANIELLE DUBRAC : « - 80 % ».

C'est le pourcentage de chute de l'investissement locatif depuis la période pré-Covid, selon le rapport Daubresse, alors que 99 % des investisseurs en logement locatif privé sont des bailleurs particuliers. Cette chute s'explique par une rentabilité en baisse, avec la pression fiscale de la taxe foncière, la baisse des recettes locatives, l'encadrement et le gel des loyers, le permis de louer, les travaux et la rénovation. Il faut absolument remonter la pente. Le rapport Daubresse-Cosson contient des mesures intéressantes pour l'investissement dans le neuf et dans l'ancien. L'UNIS a été entendue sur ce sujet. Je vous encourage, à chaque fois que vous rencontrez un député ou un sénateur, à leur rappeler l'importance de voter pour soutenir l'investissement locatif privé, même si cela ne joue que sur le flux et non sur le stock.

ANNAÏG LE MEUR : L'épargne des Français n'a jamais été aussi élevée alors que nous avons besoin de cet argent pour dynamiser le secteur immobilier et répondre aux besoins de logement. Il faut absolument bâtir et construire, mais, pour cela, il faut trouver des investisseurs et les rassurer. La fiscalité est trop lourde pour eux, tant au niveau local que national. La relation locataire-propriétaire est devenue complexe et nécessite souvent un intermédiaire pour redonner confiance aux propriétaires face au risque d'impayés. Notre objectif est de maintenir des loyers abordables tout en attirant ces investisseurs particuliers qui ne sont pas tous des multipropriétaires. Ce sont souvent des personnes qui veulent compléter leur retraite ou constituer un patrimoine à transmettre. Nous souhaitons également améliorer les donations du vivant pour aider les jeunes à la primo-accession, ce qui facilitera leur parcours résidentiel.

PATRICK LOZANO : Pour attirer des investisseurs, il faut d'abord construire. Sur le logement ancien, la confiance doit être renforcée. Sur la métropole de Lyon, il était prévu 10 000 logements en construction depuis quatre ou cinq ans mais seuls 4 000 à 4 500 ont été réalisés, ce qui représente plus de 20 000 logements en moins sur le territoire lyonnais. C'est énorme. Nous ne pouvons plus accueillir nos étudiants ni de nouvelles entreprises, la situation devient très compliquée. Le manque de confiance s'est accentué depuis 2021, lorsque le maire a demandé un agrément pour encadrer les loyers. Depuis quatre ans et demi, 12 000 propriétaires ont décidé de ne plus placer leurs biens en location.



Encadrement des loyers

DANIELLE DUBRAC : Nous voulons que l'encadrement des loyers cesse. Avec l'UNPI et le SNPI, en juillet, nous avons présenté en conférence de presse un rapport démontrant que la réglementation est incohérente : le calcul du loyer médian n'y figure pas. Le complément de loyer, la typologie, la cartographie, tout a été mal fait, sans se baser sur des données réelles et sérieuses. Grâce à Clameur et aux baux courus, nous savons de quoi nous parlons. Pour aborder les effets pervers de l'encadrement des loyers, je vous pose plusieurs questions : l'encadrement a-t-il bénéficié aux ménages modestes ? A-t-il créé une hausse du nombre de biens à louer ? Les plafonds évoluent-ils au rythme de l'inflation ou de l'IRL ? La réponse est non à toutes ces questions. D'un point de vue économique, cet encadrement des loyers est une catastrophe.

ANNAÏG LE MEUR : Nous avons mené une mission flash qui est par définition très courte. Je comprends que cela ait pu vous frustrer, car nous n'avions pas toutes les données. Cette mission, demandée avec Iñaki ECHANIZ, visait à anticiper la fin du dispositif d'expérimentation prévue en novembre 2026. Nous voulions faire un point immédiatement, tout en nous laissant un an avant la fin de ce dispositif pour légiférer et décider de sa poursuite ou non. La question était : généralisons-nous ce dispositif, ou mettons-nous en place des conditions, comme la boîte à outils instaurée dans la loi Le Meur-Echaniz sur la régulation des meublés de tourisme, laissant aux territoires qui le souhaitent cet outil à disposition ?

Nous avons réalisé un état des lieux avec les communes concernées et rencontré les professionnels, dont l'UNIS, et certaines propositions ont été retenues. Les communes ayant mis en place le dispositif en étaient plutôt satisfaites, même si certaines trouvaient

les procédures trop complexes. Notre objectif était de trouver des pistes d'amélioration tant pour le locataire que pour le propriétaire bailleur.

Il existe un désaccord entre Iñaki ECHANIZ et moi-même concernant le calcul du loyer de référence. Je ne suis pas favorable à l'inclusion des loyers à caractère social dans le calcul du prix du marché car cela fausse la réalité. Plusieurs dispositifs sont proposés à l'avantage du bailleur, notamment l'indexation de l'encadrement des loyers sur l'IRL.

ANNAÏG LE MEUR : La crise du logement est multifactorielle. L'encadrement des loyers n'est qu'un outil parmi d'autres. Quand on observe l'augmentation spectaculaire des meublés de tourisme dans certains territoires, parfois multipliés par dix ou plus, on comprend que la crise résulte de multiples facteurs : augmentation des coûts de construction, hausse du foncier, desserrement des familles qui accroît les besoins en logements. Les études disponibles ne permettent pas d'isoler l'impact spécifique de chaque outil car les effets sont majorés d'un côté et minorés de l'autre.

PATRICK LOZANO : Depuis 2021, Lyon est soumise à l'encadrement des loyers et nous avons immédiatement décelé plusieurs incohérences. Premièrement, le propriétaire qui voit son loyer diminuer est moins enclin à engager des travaux de rénovation ou d'entretien de son bien. Nous constatons qu'un appartement classé F dans son DPE est traité de manière identique à un appartement classé B, sans incitation pour le propriétaire, ce qui n'est pas logique. Deuxièmement, la sectorisation est insuffisante : découper une commune comme Lyon en seulement cinq zones ne permet pas de refléter les prix réels du marché. Des recours judiciaires sont en cours à Lyon pour contester ce dispositif. Troisième incohérence : la typologie et la surface ne sont pas liées. Dans le même immeuble, on peut trouver sur le même palier un T2 et un T3 de surface identique, où le T3 est moins cher que le T2.

L'encadrement est calculé comme si le marché du logement s'était arrêté en 1990 : en 2021, un logement construit en 1990 ou en 2020 affiche la même

valeur locative, ce qui n'est pas normal. En trente ans, les logements se sont améliorés au niveau des services, au niveau acoustique et thermique. J'ai proposé à mon interlocuteur de la métropole de Lyon de fixer 2012 comme date de référence alors qu'ils étaient arrêtés à 2005, malgré l'introduction de la RT en 2012.

Selon les chiffres de Clameur, 12 000 logements sont sortis du marché des professionnels à Lyon depuis 2020, ce qui est catastrophique. Certains sont partis en location courte durée, d'autres ont été vendus et beaucoup restent inoccupés malgré la crise du logement. Des propriétaires désespérés préfèrent gérer directement leurs biens face aux contraintes administratives et aux risques d'impayés. La confiance, ligne conductrice essentielle, est absente de nos discours politiques depuis plus de quinze ans.

ANNAÏG LE MEUR : Je partage ces préoccupations. Les typologies sont mal définies dans l'encadrement des loyers. La revalorisation après travaux n'est pas prise en compte. On s'appuie sur une date de construction alors que, pour une même date, il existe différents types de bâtiments. Le terme même « d'encadrement des loyers » est inapproprié. Si nous disposions de toutes les données du marché permettant d'établir le bon prix, notre but serait simplement de limiter la hausse du coût du loyer, pas de le baisser. Il faut trouver la mesure juste dès le départ.

PATRICK LOZANO : À l'attention de tous les politiques qui pourraient nous entendre, la question du logement n'est pas une question d'intérêt politique. C'est ce qui se passe à Lyon. La question du logement est essentielle. Un toit pour tous est fondamental. Actuellement, on fait l'inverse de ce qu'il faut faire.





Le vrai du faux ❌

Avec les Présidents des 6 commissions métiers de l'UNIS : BRUNO AUSSSENAC (Transactions), ÉRIC BRICO (Promoteurs-rénovateurs), YVES LE MARREC (Expertise), CÉLINE PARADOL (Gestion locative), OLIVIER SAFAR (Copropriété), JEAN-FRANÇOIS TRABLY (Immobilier d'entreprise)



Tous les bâtiments tertiaires de plus de 1 500 m² doivent obligatoirement atteindre une réduction de 50 % de leur consommation énergétique d'ici 2050 ?

❌ JEAN-FRANÇOIS TRABLY : C'est faux.

La loi Climat et Résilience impose des objectifs progressifs : - 40 % d'ici 2030, - 50 % d'ici 2040 et - 60 % d'ici 2050. Ces objectifs concernent les bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire sur des sites de plus de 1 000 mètres carrés, publics ou privés. Il est possible de se conformer à cette obligation soit avec des objectifs relatifs, comme ces 40 %, soit par l'objectif absolu, donc une consommation déterminée en fonction de l'activité.

Le commerce de centre-ville est condamné par l'e-commerce ?

❌ JEAN-FRANÇOIS TRABLY : C'est faux.

L'e-commerce a certes impacté le commerce physique mais les centres-villes ne sont pas du tout condamnés. On observe même un retour du commerce de proximité, soutenu par

la recherche d'expérience et le lien social, l'essor de nouveaux concepts hybrides, comme les showrooms avec vente directe, le click and collect, sans oublier le soutien des collectivités et des foncières pour requalifier les rez-de-chaussée commerciaux. Le modèle change et le commerce physique se réinvente.

Dans l'ancien, la baisse des taux suffit à faire redémarrer le marché immobilier ?

❌ BRUNO AUSSSENAC : C'est faux. Il s'agit d'un levier important pour les ventes mais le moral des Français pèse et le durcissement des conditions d'octroi de crédits complique les choses.

Dans le neuf, les ventes en VEFA ont reculé de plus de 40 % en un an ?

BRUNO AUSSSENAC : C'est vrai. Cela crée une crise dans l'emploi. De plus, le coût de la construction augmente à cause de toutes les normes. Les réglementations sont de plus en plus difficiles.

La baisse des ventes immobilières a peu d'impact sur l'activité des syndics de copropriété ?

❌ OLIVIER SAFAR : C'est complètement faux. Le volume des transactions génère des états datés et des pré-états datés, donc du chiffre d'affaires. Une baisse des ventes immobilières signifie moins de neuf et moins de nouveaux immeubles mis en copropriété avec des honoraires pour gérer ces nouveaux immeubles. Une baisse des transactions signifie une stagnation des mêmes copropriétaires, qui sont peu volontaires pour engager des travaux et dépenser des sommes en investissement.

La rénovation énergétique des copropriétés constitue aujourd'hui un facteur structurant pour le marché et l'activité des syndics ?

✅ OLIVIER SAFAR : C'est vrai, parce qu'il s'agit d'un nouveau métier, parce que nous devons désormais intégrer

l'amélioration des copropriétés à travers la rénovation énergétique, conformément à la loi Elan. Nous sommes tous engagés dans une montée en compétences significative visant à maîtriser ces nouvelles techniques et les expliquer à nos clients. Il s'agit d'un enjeu stratégique majeur face au vieillissement et à l'obsolescence des immeubles. Notre difficulté principale réside dans la rémunération des syndics, car le contrat actuel ne prévoit aucune rémunération pour ce travail spécifique. Nous allons donc demander sa modification pour tenir compte des efforts réalisés pour faire avancer la rénovation énergétique des copropriétés.

La location meublée est systématiquement plus rentable que la location vide ?

✗ CÉLINE PARADOL : C'est faux. Si la location meublée peut offrir une rentabilité brute plus élevée avec des loyers majorés de 10 à 20 %, elle implique une rotation plus fréquente des locataires, un risque accru de vacances locatives et des frais d'entretien du mobilier plus importants. De plus, le régime fiscal LMNP ou LMP peut être intéressant mais nécessite une gestion rigoureuse. La rentabilité dépend fortement du marché local et du profil du bailleur.

Depuis l'encadrement des loyers, il n'est plus possible d'augmenter un loyer entre deux locataires ?

✗ CÉLINE PARADOL : Je réponds faux mais il faut le nuancer. Dans les zones soumises à l'encadrement des loyers, il est possible d'augmenter un loyer lors du changement de locataire dans certains cas précis, notamment après des travaux importants ou si le loyer est manifestement sous-évalué. Cependant, cette hausse reste strictement encadrée et soumise à justification ou plafonnement. Il est donc faux d'affirmer que toute augmentation est interdite mais les possibilités d'augmentation sont fortement limitées.

Un bien situé en zone exposée au recul du trait de côte perd immédiatement toute valeur vénale ?

✗ YVES LE MARREC : C'est faux. Un bien situé en zone exposée ne voit pas nécessairement sa valeur tomber à zéro immédiatement. La décote dépend de plusieurs facteurs : la proximité de l'échéance du recul (10, 15, 20, 50 ou 100 ans) selon les travaux du CEREMA ; la qualité de l'information fournie au propriétaire avec des diagnostics de type ERRIAL (état des risques réglementaires et informations accompagnées de localisation) ; le zonage local et enfin les restrictions imposées (interdictions de travaux, limitations d'usage). Concrètement, la perte de valeur s'effectue progressivement à mesure que le risque se rapproche et que les contraintes deviennent effectives. Un bien peut se retrouver dans une zone ultérieurement déclarée interdite à la construction créant une contrainte effective sur sa valeur.

Les zones littorales les plus prisées échappent à la baisse des prix, même si elles sont concernées par ce recul du trait de côte ?

✗ ✓ YVES LE MARREC : Ma réponse est mitigée : c'est à la fois vrai et faux. Les côtes les plus prisées comme le bassin d'Arcachon, la Côte d'Azur, la côte Basque, le littoral breton ou normand ne sont pas totalement épargnées par les effets du changement climatique et le recul du trait de côte. Trois phénomènes expliquent ce changement : la prise de conscience des risques d'érosion, d'inondation ou de submersion, la mise à disposition d'informations réglementaires de plus en plus précises et l'anticipation des banques et des assureurs qui deviennent plus sélectifs dans leurs analyses des biens. Sur le terrain, cela se traduit par un marché moins fluide.

Néanmoins, l'analyse du marché sur ces côtes prisées ne démontre pas une baisse de valeur. Certaines personnes investissent quels que soient les risques, transformant l'achat en valeur d'usage ou en coup de cœur plutôt qu'en valeur vénale stricte. En tant qu'experts, quand

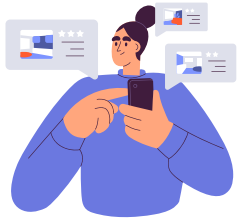
nous évaluons ce type de bien, la valeur vénale prudente que nous déterminons n'est souvent pas du tout en adéquation avec le prix du marché ou celui payé par l'acquéreur désireux d'obtenir ce bien à tout prix.

Avec la baisse des prix de l'immobilier, c'est le moment idéal pour acheter un bien à rénover ?

✓ ÉRIC BRICO : C'est vrai pour les professionnels, promoteurs et rénovateurs, mais aussi pour les particuliers. Le marché est au plus bas, nous avons atteint le creux de la vague fin 2024. Depuis le premier trimestre 2025, on observe une hausse du volume des transactions, même si les prix restent stables. Pour nous, professionnels, c'est effectivement le moment d'acheter. Il faut toutefois être extrêmement vigilant face aux coûts de construction qui ont presque doublé dans certains domaines, notamment pour répondre aux exigences de rénovation énergétique. Nous rencontrons également de nombreuses complications administratives avec les PLU, la ZAN et des négociations chronophages avec les mairies. Concernant les prêts bancaires, bien qu'ils soient disponibles pour notre métier, les banques restent prudentes compte tenu de la crise immobilière. Les banques veulent des projets vertueux d'un point de vue environnemental. Par exemple, notre partenaire BPCE qui nous accorde plus facilement des prêts lorsque nos programmes intègrent de la rénovation énergétique.

Le statut de promoteur rénovateur permet de ne pas payer de droits de mutation ?

✗ ÉRIC BRICO : Ce serait un rêve ! C'est faux. Cependant, une revente dans les cinq ans permet de bénéficier d'un statut fiscal permettant de réduire les droits de mutation de 5,8 % à 0,7 % environ, à condition de s'engager à revendre dans ce délai. Sinon, les frais de notaire habituels s'appliquent. Attention toutefois à ne pas attendre la cinquième année. Dès la quatrième année, les promoteurs rénovateurs détenant du stock devraient contacter l'administration fiscale pour négocier, plutôt que d'attendre un redressement qui est souvent conséquent.



Coups de colère et coups de cœur



ÉDOUARD MORLOT
(président-délégué, UNIS, Le Havre)

Instabilité politique et déficit de confiance

Ce coup de colère est assumé, étayé, et j'espère qu'il sera relayé. Qui peut comprendre ce qui se passe en France concernant le logement et la copropriété ? Sommes-nous tous d'accord que le pays manque cruellement de logements ? Oui, trois fois oui. Sommes-nous d'accord que le secteur est asphyxié par l'empilement des normes, règlements, audits, diagnostics et décrets d'application souvent non signés ? Oui. Constatons-nous tous que l'immobilier, la construction et la rénovation sont ballottés de gouvernement en gouvernement, de loi en loi, sans visibilité ni confiance, pénalisant l'investissement ? Vous êtes tous d'accord. Et pourtant, malgré ce diagnostic évident partagé par l'immense majorité, rien ne change. On dirait que la devise est « il est urgent d'attendre » ou pire qu'il faudrait ajouter une nouvelle strate au mille-feuille réglementaire.



CHARLOTTE LAGRELLE
(UNIS, Roanne), nouvelle adhérente

Pourquoi j'ai rejoint l'UNIS

Je suis dans l'immobilier depuis dix ans. J'ai commencé en 2015. Je faisais partie du réseau Orpi, puis j'ai quitté le réseau, mais je ne voulais pas me retrouver isolée. Je recherchais un groupe, une famille, des services, une émulation. Je connaissais l'UNIS de nom, mais n'avais jamais adhéré à un syndicat. J'ai contacté l'UNIS Lyon et j'ai participé à l'Assemblée générale en juin. À travers l'UNIS, je recherche trois choses : d'abord, la sécurité légale avec tout le volet réglementaire et les formations. Je souhaite également que ma profession soit défendue. Enfin, je cherche une confraternité, de l'énergie, des bonnes ondes de la part des confrères. Le slogan de l'UNIS, c'est « l'UNIS fait la force ». Pour avoir de la force, il faut être nombreux. Je compte donner de mon temps et m'engager.



MÉLANIE LAFITTE (UNIS, Gers)

Immobilier et mécénat

Je considère que notre rôle est de créer du lien sur les territoires et entre les gens. Il est très important que les outils nous aident à gagner du temps pour retourner au contact des personnes et des lieux. J'ai commencé à organiser des expositions dans l'agence, initialement pour mon plaisir. Cela a donné des résultats très intéressants avec les clients, l'équipe et les prospects. Ensuite, manquant de place, plutôt que d'agrandir l'agence, nous avons décidé de nous déplacer. Étant situés dans un village de 1 200 habitants sans agence aux alentours, nous avons rénové une petite estafette pour aller dans les villages. Nous l'avons baptisée Mauricette. Au départ, nous pensions effectuer des permanences pour la prospection. Finalement, nous l'utilisons presque tous les jours pour nos rendez-vous. Elle rencontre un grand succès et on nous en parle constamment. C'est très pratique car nous avons parfois des visites en pleine campagne, sous la pluie, pour montrer six hectares avec une maison en ruine. C'est agréable d'avoir un petit bureau pour accueillir les clients et se poser. Mon propos est qu'il faut exercer ce métier avec ce que l'on est, en se différenciant de manière authentique. Cela fonctionne très bien car les gens le ressentent. Depuis plusieurs mois, nous recevons une offre par semaine. Les clients viennent d'eux-mêmes. L'idée est que nous avons beaucoup de choses à inventer dans notre façon de pratiquer le métier, au-delà de simplement mettre des annonces en vitrine et attendre.



SÉBASTIEN LIEUTAUD (président de l'UNIS-MARSEILLE)

« En bref », je retiens de la matinée : nous avons besoin que nos propositions soient entendues. L'instabilité politique fragilise notre secteur. Malgré les coups de gueule et les difficultés, il reste des raisons d'espérer et de se battre pour le logement. L'immobilier est un métier difficile, mais c'est aussi un métier nécessaire : rester unis est notre seule force. Pour gagner la bataille du logement, il ne suffit pas de chiffres : il faut de la persévérance, de l'écoute et de la confraternité. Le logement rapporte mais il demande stabilité, vision et coopération entre tous les acteurs. Même dans un contexte compliqué, il reste des raisons de se lever chaque matin et de croire en notre métier. »



JEAN-FRANÇOIS TRABLY
(président Unis Ain)

Menace sur le petit commerce

La loi de simplification de la vie économique, notamment son article 24, n'apporte pas de simplification, mais plutôt une complexification et une fragilisation de notre écosystème des baux commerciaux : la limitation de toutes les garanties à trois mois de loyer semble séduisante pour les locataires, mais crée une distorsion. Seuls les locataires les plus solides, souvent les grandes enseignes, rassureront les bailleurs. La mensualisation imposée risque de fragiliser la trésorerie des bailleurs et de compliquer la gestion des impayés. Ce n'est pas une simplification, mais un transfert de risques. La nouvelle restitution des clés dans les deux mois en cas de liquidation judiciaire, mesure qui simplifiait la vie économique, a été supprimée. Interdire la refacturation de la taxe foncière aux locataires commerçants ne supprime pas la charge, mais la déplace. Elle sera intégrée au loyer, entraînant une hausse mécanique et une baisse de rentabilité, fragilisant les investisseurs et envoyant un signal négatif au marché. Cet article 24 ne protège pas, mais fragilise la relation de confiance entre bailleurs et locataires, complique les projets d'investissement et crée des effets pervers qui pèseront sur tout le secteur. Notre objectif est de sécuriser à la fois les bailleurs et les commerçants pour soutenir l'investissement, l'emploi et la vitalité économique de nos territoires. L'article 24 tel qu'il est rédigé, est une fausse simplification !



L'avenir des syndics : le rapport du CNH

Les **syndics de copropriété** jouent un rôle central dans la réussite des **politiques publiques de rénovation énergétique** des immeubles collectifs. Leur action est également essentielle dans d'autres domaines sociaux (lutte contre l'habitat indigne, les marchands de sommeil, ou encore les violences familiales).

Par HENRY BUZY-CAZAUX, *Président de l'IMSI (Groupe INGENSIA), personnalité qualifiée au sein du CNH (Conseil national de l'habitat), rapporteur du rapport du CNH « L'avenir de la filière des syndics de copropriété » (juillet 2025).*



Formation et rémunération

Pour réussir la transition énergétique, les syndics doivent être **mieux formés** : la formation initiale et continue doit inclure un module dédié à la rénovation énergétique au même titre que la déontologie.

Par ailleurs, leurs **efforts doivent être rémunérés** : le travail préparatoire (montage de dossiers, planification des travaux, recherche de financements) reste aujourd'hui souvent non rétribué. Le rapport préconise une **meilleure reconnaissance financière** de ces missions et soutient une proposition de loi visant à **exonérer les bailleurs** de l'interdiction de louer lorsque les travaux ont été votés.

Numérisation et attractivité du métier

Le rapport appelle à **accélérer la digitalisation** du métier afin de le rendre plus attractif, notamment pour les jeunes. La **pandémie** a déjà montré le potentiel du numérique (assemblées générales et réunions à distance).

L'objectif n'est pas de déshumaniser la profession mais de la rendre plus efficace et moderne grâce à des outils comme l'IA pour l'analyse de devis ou de données juridiques.

Le rapport insiste aussi sur la **nécessité d'une interopérabilité informatique** entre syndics afin de faciliter la transmission numérique des dossiers lors d'un changement de gestion.

Vers un ordre professionnel ?

Trois **scénarios d'évolution du cadre professionnel** sont envisagés :

1. **Renforcer le cadre actuel**, notamment en nommant enfin la

commission de contrôle prévue par la loi Alur de 2014.

2. **Mettre en place une co-régulation**, sur le modèle de l'ANACOFI, où la profession s'autorégule partiellement avec une délégation de l'État.

3. **Créer un ordre professionnel**, à l'image des professions du droit ou de la santé, pour encadrer une mission jugée essentielle : la gestion du logement collectif.

Le statu quo est jugé **inacceptable** : le cadre actuel manque de rigueur et affaiblit l'autorité des syndics. Le rapport appelle à **renforcer leur respectabilité, leur autorité et leur honorabilité**, dans un contexte où leur rôle devient plus stratégique que jamais.

Le grand témoin



Heidi SEVESTRE, glaciologue

Nous avons eu le plaisir d'accueillir la coauteure de l'ouvrage « Demain, c'est nous : plaidoyer pour l'éducation au changement climatique », aux éditions du Faubourg. Elle a animé sur France 5 l'émission « Terre extrême » et est intervenue sur France Culture pour parler des dérégulations climatiques, des ressources en eau et de la fonte des glaces.

Elle nous a expliqué que les glaciers sont les meilleurs baromètres du climat, mais surtout, dans le cadre de ce congrès, elle nous a encouragés à intensifier nos efforts en matière de rénovation des bâtiments.

Résumé

Heidi Sevestre partage avec nous sa passion pour les glaciers et explique leur rôle crucial dans notre climat et notre quotidien. Elle présente le glacier du Groenland, étudié par Paul-Émile Victor, qui perd chaque jour 10 millions de tonnes de glace, contribuant à l'élévation du niveau des mers.

Claude Lorius, pionnier de la climatologie, a découvert que les bulles d'air dans la glace révèlent l'histoire du CO₂ et du climat sur 800 000 ans. Les cycles naturels expliquent les âges glaciaires, mais le niveau actuel de CO₂ est sans précédent, provoqué par les activités humaines.

La glaciologue évoque ses expériences personnelles : l'évolution dramatique de la Mer de Glace en 100 ans et ses études au

Svalbard, où la température a augmenté de 8 °C depuis les années 1980. Les conséquences sont graves : glissements de terrain, avalanches, événements météorologiques extrêmes. L'Arctique, en perte rapide de banquise, influence directement les climats européens via les vents et le jet-stream, entraînant vagues de chaleur, pluies intenses et sécheresses. Elle souligne que la science connaissait depuis les années 1970-80 l'impact des énergies fossiles, mais que certains géants pétroliers ont retardé l'action. Aujourd'hui, les glaciers et les calottes polaires fondent à grande vitesse, menaçant l'eau douce, l'agriculture et la sécurité des populations.

Elle conclut sur l'urgence d'agir : réduire notre empreinte carbone, adapter nos infrastructures et déployer des solutions concrètes (isolation, lutte contre les îlots de chaleur). La mobilisation collective et locale, via les GREC (Groupements régionaux d'experts pour le climat) et autres initiatives scientifiques, est essentielle pour éviter des conséquences irréversibles sur notre planète.

Le Grand Débat : Immobilier, rénovation, transaction, location

Entre financement, rénovation et investissement, les professionnels appellent à la stabilité et à la confiance pour bâtir le rebond.

Olivier Descamps, David Chouraqui, Erwan Dupuy, Gaby, Danielle Dubrac et Géraud Delvolvé



Marché : une reprise fragile mais réelle

Après une année 2024 morose, les premiers frémissements du marché redonnent espoir.

DAVID BENBASSAT, président de Bien'ici :

Nos audiences progressent de +19 % depuis septembre.

OLIVIER DESCAMPS, président du réseau

IAD : Le marché frémit, se redresse, du moins dans l'ancien.

DAVID CHOURAQUI, directeur général de **Crédit Agricole Services Immobilier** :

Nous avons continué d'accompagner les projets quand d'autres s'étaient retirés. La reprise est là, mais elle se fait par les volumes, pas par les prix.

DANIELLE DUBRAC, présidente de l'**Unis** :

Nous devons éviter le piège d'une reprise artificielle : sans confiance et

sans vision claire, le marché retombera.

LIONEL CAUSSE, député des **Landes** : Il faut redonner des signaux à tous les acteurs du marché pour rétablir la confiance.

Rénovation : le moteur du futur

AMEL GACQUERRE, sénatrice du **Pas-de-Calais**, (vidéo) a présenté un rapport dans le cadre de sa mission interministérielle en mettant l'accent sur les besoins des copropriétés et la mobilisation des syndicats comme acteurs-clés de la transition énergétique :

La banque de la rénovation n'est pas une idée nouvelle. Il s'agit d'un instrument mutualisé associant les banques privées volontaires, permettant de lever les freins au financement des copropriétés. Ce dispositif vise à couvrir la rénovation énergétique et globale, notamment pour les copropriétés vulnérables et les ménages modestes.

ERWAN DUPUY, directeur général du groupe

Evoriel : Seulement 1 % des lots que nous gérons ont engagé de véritables travaux de rénovation énergétique. 99 % du chemin reste à faire.

DAVID CHOURAQUI : L'emprunt collectif simplifiera considérablement les opérations. Les remboursements apparaîtront comme une ligne supplémentaire dans les charges. Mais il faut aller vite pour éviter que le dispositif ne reste lettre morte.

LIONEL CAUSSE : Dans un contexte budgétaire contraint, nous devons innover pour financer une rénovation de masse.

Investissement locatif : le nerf du rebond

Le troisième temps fort du congrès a porté sur la relance de l'investissement locatif.



MARC-PHILIPPE DAUBRESSE, sénateur, (vidéo) : Nous faisons face à une crise historique du logement. Nous proposons un amortissement de 5 % dans le neuf et de 4 % dans l'ancien conditionné à 15 % de travaux.

DANIELLE DUBRAC : Nous nous battons depuis des décennies pour que le bailleur privé soit reconnu comme un acteur essentiel du logement.

ERWAN DUPUY : Investir 15 % de la valeur d'un bien en travaux est considérable. Cette condition risque de neutraliser l'avantage fiscal.

OLIVIER DESCAMPS : Un amortissement unique à 5 % dans le neuf comme dans l'ancien, et une exonération de plus-value après 15 ans pour ceux qui pratiquent des loyers modérés : voilà une mesure lisible et efficace.

DAVID CHOURAQUI : Trop de mesures coercitives ont détruit la confiance. Nous devons cesser de décourager les petits investisseurs, ces Français ordinaires qui détiennent 60 % du parc locatif.

LIONEL CAUSSE : Le marché libre doit vivre. Produisons plus de logements abordables au lieu d'encadrer ce qui fonctionne.

Conclusion : confiance et stabilité

Pour Danielle Dubrac, la relance du logement passe par la cohérence des politiques publiques et la mobilisation de toute la filière.

DANIELLE DUBRAC : Lucidité, mobilisation, détermination : voilà notre feuille de route. Nous devons obtenir un budget qui soutienne la rénovation, le statut du bailleur privé et la production de logements.

Lionel CAUSSE, député des Landes, et Danielle DUBRAC



Le Baro de l'Unis

Vous suivez sans doute le rendez-vous trimestriel que propose l'UNIS, lancé il y a environ trois ans par **Éric Brico**. C'est un point de conjoncture du marché de la transaction, rebaptisé « le Baro de l'Unis » qui recueille un beau succès sur les réseaux avec environ 17 000 à 20 000 vues avec les replays. Pour des raisons logistiques, nous avons dû enregistrer cette version avec nos amis du notariat du Conseil supérieur et de la Chambre des notaires d'Île-de-France (**Maîtres Élodie Frémont et Frédéric Violeau**). Je vous propose de la découvrir maintenant :

Volume des ventes :

- 906 000 transactions à juin 2025, en hausse depuis l'automne 2024.
- Tendance stable, marché immobilier redémarre doucement.

Prix :

- Léger tassement au 2^e trimestre 2025, fortes disparités régionales.
- Paris intra-muros : 26 630 ventes, prix moyens 9 400–9 650 €/m².
- Île-de-France : appartements stagnants, maisons en grande couronne +3 % en volume, prix stables.
- Province : corrections à Bordeaux, Lyon et Nord, stabilité à Marseille, Rennes, Nantes.
- Écart Paris : 1^{re}–20^e moins chers, 6^e–7^e plus chers.

Crédit immobilier et solvabilité :

- Taux stabilisés autour de 3,3 % sur 20 ans.

- Accès au crédit plus souple depuis début 2025, financement à 110 % rare.
- Solvabilité acheteurs améliorée, possibilité d'acquérir plus de surface pour même budget.
- Les banques favorisent les projets verts et performants énergétiquement.

Marché régional :

- Maisons plus attractives que les appartements.
- Île-de-France : marché des maisons en grande couronne dynamique, appartements peu actifs.
- Effet JO 2024 négligeable, distorsion causée par hausse des droits de mutation.

Conseils aux acheteurs :

- Miser sur l'emplacement et visiter plusieurs biens.

- Primo-accédants : biens énergétiquement faibles peuvent être opportunité avec travaux.
- Maison reste produit phare en grande et petite couronne.

Conclusion des experts :

- Marché encore faible mais redémarrant, volumes progressifs et prix modérés.
- Opportunité d'achat favorable si capacité d'emprunt respectée.
- Soutenir les bailleurs privés est crucial pour la pénurie locative.



Radiographie économique de vos métiers

Par **PATRICIA PIEDBOIS**, Directrice des professions de l'immobilier CEGC, et **OLIVIER BOISARD**, Directeur Client CEGC

Le débat dresse un état des lieux du secteur de la gestion immobilière et des métiers de l'administration de biens. Malgré un contexte économique difficile, la profession reste **résiliente**, même si le nombre de cabinets diminue depuis dix ans en raison d'une **forte concentration** du marché. La transaction souffre davantage, tandis que la gestion et le syndic restent plus stables. Les cabinets voient leur **taille moyenne augmenter**, ce qui influence leurs performances

financières. Le chiffre d'affaires progresse encore, avec une rentabilité en légère baisse mais toujours solide.

Les honoraires augmentent, notamment en gestion et en syndic, mais les cabinets font face à une **hausse des charges**, particulièrement des coûts de personnel et des loyers. Les plus petits cabinets sont les plus fragiles, tandis que les plus gros affichent une rentabilité nettement supérieure. Globalement, le secteur

reste financièrement sain. Les intervenants soulignent enfin que les défis à venir – rénovation énergétique, digitalisation, intelligence artificielle – pourront être abordés sereinement.



Décryptage économique

Avec NICOLAS TARNAUD, économiste et directeur de programme (Financial Business School)

RÉSUMÉ : En 2025, la **croissance française plafonne à 1 %** et **l'inflation à 1 %**, signe d'un ralentissement économique généralisé en Europe. Les Français épargnent 19 % de leur revenu mais l'investissement immobilier s'effondre, fragilisant un secteur qui pèse **20 % du PIB et 2,3 M d'emplois**. Le déficit public et commercial cumulé atteindra **300 Mds €**, avec **65 Mds € d'intérêts de dette**. Le marché locatif est en tension extrême (jusqu'à 100 demandes par bien). Nicolas Tarnaud préconise la **déductibilité des intérêts d'emprunt et de 50 % des charges de copropriété** ainsi qu'un **Grenelle de l'immobilier** pour restaurer la confiance.

Croissance économique : 1 % en 2025 (vs 2 % nécessaire pour créer emplois et richesse). Croissance faible mais alignée avec la moyenne européenne.

Inflation : maîtrisée à 1 %, ce qui marque une stabilisation après la période post-COVID.

Épargne : les Français épargnent 19 % de leur revenu disponible, dont 2/3 en immobilier. Les seniors épargnent 25-30 %.

- La France fait partie du **top 3 mondial** de l'épargne (avec l'Allemagne et le Japon).

Poids de l'immobilier :

- **10 % du PIB** (20 % avec le bâtiment).
- **2 M d'emplois** dans le bâtiment et **300 000** dans l'immobilier.
- Fiscalité immobilière : > **100 Mds €** (dont **50 %** via la taxe foncière).

Déficit public et dette :

- Déficits cumulés (public + commercial) : **≈ 300 Mds € en 2025**.
- Intérêts de la dette : **65 Mds €**.
- L'industrie est passée de **24 % du PIB (1980) à 10 % aujourd'hui**.

Attractivité internationale :

- La France se situe autour de la **10^e place** mais est fragilisée par l'attente des notations de **S&P et Moody's**.

Crédits immobiliers :

- Taux sur 20 ans **≈ 3 %** (hors assurance).
- Une hausse de **+1 %** désolabilise **1 M d'emprunteurs**.
- **OAT 10 ans : 3,54 %**, risque de hausse.

Logement et location :

- Marché extrêmement tendu : **50 à 100 appels** pour une location.
- **Colocation : 9 %** du parc privé.
- Reflux massif des investisseurs particuliers et institutionnels (**1,2 M de logements institutionnels dans les années 1980 vs 200 000 aujourd'hui**).

Comparaisons européennes :

- **Italie :** exonération totale de plus-value après **6 ans**.
- **Allemagne :** exonération après **10 ans** et fiscalité immobilière plus favorable.



- Propose une **exonération totale des donations et successions immobilières en ligne directe**.

Mesures proposées :

1. **Déductibilité totale des intérêts d'emprunt** pour la résidence principale.
2. **Déduction de 50 % des charges de copropriété** des impôts sur le revenu.
3. Lancer un **Grenelle de l'immobilier** pour relancer la confiance et l'investissement.

Décryptage européen



Intervention (vidéo) d'Isabelle Le Callennec, députée européenne
Une **Commission spéciale européenne sur le logement**, composée de **33 députés** issus de divers pays et partis, travaille avec une **task force incluant la Banque européenne d'investissement (BEI)** pour créer une

plateforme paneuropéenne d'accès aux financements européens (un guichet unique).

Son **objectif triple** est :

1. Dresser un **état des lieux du logement** en Europe,
2. **Partager les bonnes pratiques**,
3. **Formuler des propositions** au Conseil et à la Commission européenne.

Un **plan pour le logement abordable** est attendu **d'ici le premier trimestre 2026**. D'ici là, un **cycle d'auditions** permettra d'élaborer un **rapport** (pilote par un député espagnol du PPE), dont la **version initiale sera présentée le 25 septembre 2025, avant adoption en février 2026**. La Commission constate de **grandes**

disparités entre États membres, notamment sur la **notion de logement abordable** et sur le **diagnostic de performance énergétique (DPE)**. Certains estiment qu'une harmonisation européenne du DPE serait prématurée.

Le Parti populaire européen (PPE) défend le **principe de subsidiarité**, jugeant que la **politique du logement doit rester nationale**. En France, il est rappelé que l'État doit créer les **conditions favorables à l'investissement locatif**, soutenir **l'innovation dans la construction**, faciliter **l'accès au logement** (jeunes, familles, seniors) et encourager **l'accession à la propriété**.

Enfin, il est fait mention d'un **rapport sénatorial sur le statut du bailleur privé** dont l'analyse est jugée utile dans ce cadre.

Remise des Trophées de l'Unis au Congrès de Strasbourg

Trophées de l'Innovation – 9^e édition



Comme le dit **Renaud Dalbera**, Président de la Commission innovation :

« Les Trophées de l'Innovation sont bien plus qu'un simple concours : ils mettent en lumière des projets visionnaires, porteurs de transformation pour l'immobilier et notre société. »

Le trophée de l'innovation



a été attribué à **UNICAT** pour le développement d'une plateforme de data de pilotage de la performance clé en main, Bineo.

Le trophée des professionnels

a été décerné à **ENERDRAPE** pour ses solutions de géothermie sans forage pour les bâtiments avec parking en sous-sol.



Prix RénoVert Unis – BPCE – 4^e édition

La qualité des rénovations nous surprend tous les ans. Les dossiers s'améliorent énergétiquement d'année en année. La nouveauté 2025 est d'avoir ouvert le prix RénoVert aux Copropriétés, qui était auparavant réservé au résidentiel et au tertiaire.

Présidé par **Dominique Estrosi-Sassone**, sénatrice des Alpes-Maritimes, le jury RénoVert avec **Éric Brico**, Président de la Commission Promoteurs-Rénovateurs de l'Unis ; **Jérôme Lamotte**, Directeur des Entreprises et des Ingénieries Banques Populaires, et **Julien Heintz**, Directeur Général de SOCOTEC SMART SOLUTIONS, ont décerné les Prix RénoVert. Ceux-ci récompensent le savoir-faire des professionnels de l'immobilier qui œuvrent pour améliorer les

performances environnementales tout en préservant la qualité de vie des habitants.

Catégorie Copropriété

Le lauréat est **SENOVAS** pour son programme **Les Vingt Arpents à Cosne**.

2. **André Griffaton** pour son programme des Fossés St-Jacques

3. **Vigneron Immobilier** pour son programme Les Bouvreuils à Sochaux

Catégorie Résidentiel

Le lauréat est **OWLNEST** pour la **Villa Marie à Dijon**.

2. **Snc Les Lofts du Savoy** pour son projet des Lofts du Savoy à Avon

Catégorie Tertiaire

Le lauréat est **BE SECURE** pour son projet **rue Legendre à Paris**.

2. **Qualytim** pour son programme L'Édit à Nantes

3. **Groupe Legendre** pour son programme 9-17 rue Salneuve, Paris 17^e



Les trophées CREF

Le trophée CREF (Correspondant régional de formation) remercie l'engagement et les actions des bénévoles des commissions et des référents formateurs en région. L'Unis est heureuse de décerner ce trophée à **Johann IVARS**, toujours à l'écoute des besoins des adhérents, engagé et valorisant la transmission de son expertise auprès des jeunes générations.



L'Unis remercie ses exposants

ACCEO – ACTION LOGEMENT – VISALE – ADHOC GESTION – ADVENIR – ALLIANCE DES ÉNERGIES – AMOGESTE – API FINANCEMENT – ARILIM ASSURANCES – ASSUR PILOT – AT PATRIMOINE – ATHOME – BATISANTÉ – BIEN'ICI – BLINDTRUST – BOUYGUES CONSTRUCTION – BP RIVES DE PARIS – BRED – BUSTA ASSURANCES – CABINET NAUDIN – CAISSE D'ÉPARGNE – CEGC – CERQUAL – NF Habitat – CHOUETTECOPRO – CIE DEBOUCHEURS – COUSIN HUB – DÉCLARATIONS JURIDIQUES – DEVORSINE ASSURANCES – DOC'UP – DOMOFINANCE – ECOMATIC – ÉCONOMIE D'ÉNERGIE – EDF – EDILINK – ENERDRAPE – ÉTUDE GUÉNIFEY – EXCELIA – EXPEDIUM – EXXETUDE – FILHET – ALLARD – FRANCE EDL – GALIAN-SMABTP – GARANTME – GAZ EUROPÉEN – GENIUS – GFC – GRDF – HELLIO – HORIZON ASSURANCES – ICS – IDEALSOFT – INCH – IZI CONFORT – KARDINO – kelvin° – KEYKO MANAGER – LESCONSULTING – LoDaGroupe – LOGIVOLT – MALAKOFF HUMANIS – MySendingBox – OCEA SMART BUILDING – ODEALIM – ONCE FOR ALL – OPERA ENERGIE – Optee – OPTIMMO – ORANGE – ORISHA REAL ESTATE – PAGARDIM – PALATINE – PRO.ARCHIVES – PROX-HYDRO – PROXISERVE – PYC PRODUCTIONS – QUADIENT – RAPIDO'DEVIS – R'ÉCOLOGIE – ROEDERER Immobilier – SAINT-PIERRE ASSURANCES – SEIFEL – SÉNOVA – SEPTÉO ADB – SEVENTEE – SNEXI Diags & EDL – SOCOTEC Smart Solutions – SOFRATHERM SETEMI – Sto S.A.S – SYNERGIEC – TECHEM France – TIMCI – TK Elevator – UDICAT – UNIKALO – VERLINGUE – VERSPIEREN – VILOGI – VIOU & GOURON

LE CAHIER JURIDIQUE

P.34-39

CHANGEMENT D'USAGE :
UN DÉCRYPTAGE NÉCESSAIRE

P.40

QUESTIONS D'ADHÉRENTS



ÉTUDE

CHANGEMENT D'USAGE : UN DÉCRYPTAGE NÉCESSAIRE

Par Philippe Rezeau
Avocat à la Cour d'appel
de Paris



→ L'affectation de locaux à un usage d'habitation ou à un usage commercial est une réalité factuelle.

Le fait de réglementer le changement d'usage résulte de l'ordonnance n° 45-2394 du 11 octobre 1945. Cette réglementation d'après-guerre était destinée à remédier à la pénurie de logements. Le dispositif avait donc pour objet de prohiber la transformation des logements en locaux commerciaux ou industriels afin de remédier à cette pénurie.

ÉTUDE

CHANGEMENT D'USAGE : UN DÉCRYPTAGE NÉCESSAIRE



Historique

Ce dispositif a été maintes fois remanié, notamment par l'ordonnance du 8 juin 2005 ratifiée par la loi ENL du 13 juillet 2006. L'objectif de cette réglementation est toujours de maintenir les surfaces habitables à usage d'habitation dans les grandes agglomérations. Cet objectif ne résulte plus d'une pénurie mais d'une volonté d'éviter l'invasion des centres-villes par des activités tertiaires au détriment du logement. Cette réforme a abandonné la terminologie de changement d'affectation au profit de la dénomination de changement d'usage. Surtout, elle a marqué l'abandon de l'interdiction de principe des changements d'affectation, le changement d'usage d'un local d'habitation devenant possible à la condition d'obtenir une autorisation préalable.

Le dispositif a été modifié par la loi de modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008 qui a transféré au maire la compétence pour délivrer les autorisations de changement d'usage qui appartenait jusque-là au préfet.

De nouvelles modifications sont intervenues :

- En 2014 par la loi ALUR du 24 mars 2014 qui a modifié le champ d'application du régime des changements d'usage en l'étendant aux communes situées en zone tendue et en instaurant un régime temporaire d'autorisation de changement d'usage pour les locations meublées de courte durée,
- En 2015 par la loi MACRON du 6 août 2015,
- En 2016 par la loi de modernisation de la justice du XXI^e siècle du 18 novembre 2016 qui a notamment renforcé le dispositif de sanction en cas de changement d'usage irrégulier,
- En 2018 par la loi ELAN du 23 novembre 2018 dont les apports sont mineurs,
- En 2024 par la loi LE MEUR du 19 novembre 2024 destinée au contrôle des changements d'usage pour les locations de meublé de tourisme et leurs sanctions.

Terminologie

Il convient de distinguer le changement d'usage du changement de destination.

L'usage des bâtiments, qui est une notion de fait, correspond à la manière dont le bien immobilier est effectivement utilisé. Il est réglementé par le Code de la Construction et de l'Habitation.

La destination est une notion de droit qui détermine l'utilisation pour laquelle un immeuble ou un local a été construit. Elle est réglementée par le Code de l'Urbanisme. Les PLU comportent des zones dans lesquelles l'urbanisation ne concerne que l'habitation ou que les activités tertiaires, industrielles ou commerciales.

Principe

La réglementation du changement d'usage repose essentiellement sur l'article L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes duquel : « La présente section est applicable aux communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du Code général des impôts. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux à usage d'habitation peut être soumis, sur décision de l'organe délibérant, à autorisation préalable dans les conditions fixées à l'article L. 631-7-1.

Constituent des locaux à usage d'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre I^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage dans le cadre des procédures prévues au présent livre, et sauf autorisation ultérieure mentionnée au quatrième alinéa du présent article. Cet usage peut être établi par tout mode de preuve, la charge de la preuve incombant à celui qui veut démontrer un usage illicite. Toutefois, les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure mentionnée au même quatrième alinéa.

Lorsqu'une autorisation administrative a été accordée après le 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné au troisième alinéa, le local dont le changement d'usage a été autorisé et, dans le cas où cette autorisation a été accordée contre compensation, le local ayant servi à compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Une autorisation d'urbanisme ayant pour conséquence de changer la destination de locaux à usage d'habitation ne constitue un mode de preuve valable que si elle est accompagnée d'une autorisation de changement d'usage.

ÉTUDE

CHANGEMENT D'USAGE : UN DÉCRYPTAGE NÉCESSAIRE

L'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté pris sur le fondement du livre V du présent code.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, constitue un changement d'usage au sens du présent article. »

Ce texte pose une présomption d'affectation à usage d'habitation. En effet, pour pouvoir revendiquer un usage autre que l'habitation, il convient de démontrer que les conditions sont remplies.

Champ d'application

Avant l'ordonnance du 8 juin 2005, le régime des changements d'affectation concernait les communes de plus de 10 000 habitants ainsi que celles situées dans un périmètre de 50 km autour des anciennes fortifications de PARIS. Le principe était l'interdiction du changement d'usage sauf dérogation.

L'affectation était appréciée en référence à la situation du local en 1945.

Le seuil avait réduit aux villes de plus de 200 000 habitants ainsi qu'aux communes situées dans les départements des HAUTS-DE-SEINE, de SEINE-SAINT-DENIS et du VAL-DE-MARNE.

Désormais la procédure de changement d'usage est applicable aux communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du Code général des impôts, sur décision de l'organe délibérant et non plus en fonction du nombre d'habitants.

Sur la procédure

La demande de changement d'usage doit être délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble. L'autorisation de changement d'usage doit être obtenue préalablement à la transformation des lieux.

Le changement est, en principe, accordé à titre personnel ; l'autorisation cesse lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. Elles ne sont pas transmissibles.

Par exception, le changement est subordonné à une compensation, auquel cas l'autorisation est réelle, attachée au bien et non à la personne.

L'autorisation peut être subordonnée à une compensation par la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage. La compensation doit, en principe, avoir lieu dans le même arrondissement. Les locaux de compensation doivent être de qualité et de surface équivalentes à celles faisant l'objet du changement d'usage et être situés dans le même arrondissement que les locaux faisant l'objet du changement d'usage. La compensation s'opère à surface identique dans les zones suivantes : partie du 10^e, partie du 11^e, partie du 12^e, partie du 13^e, partie du

14^e, partie du 15^e, partie du 16^e, partie du 17^e, partie du 18^e, partie du 19^e, et partie du 20^e arrondissement.

Mais dans le secteur de compensation renforcée, la compensation s'opère à hauteur de 2 m² pour 1 m² en logement privé et 1 m² pour 1 m² en logements sociaux. Il s'agit des 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e, 6^e, 7^e, 8^e, 9^e arrondissements, partie du 10^e, partie du 14^e, partie du 15^e, partie du 16^e, partie du 17^e, partie du 18^e arrondissement.

Pour la transformation de logements en meublés de tourisme, la compensation s'opère à hauteur de 3 m² pour 1 m² et doit provenir du même quartier administratif de l'arrondissement dont est issu le logement à transformer. Ce dispositif s'applique dans les arrondissements suivants : PARIS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 18.

L'autorisation de compensation constitue un droit réel.

Les sanctions

Les dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation sont d'ordre public, de sorte qu'il ne peut y être dérogé.

Nullité des baux

La principale sanction porte sur la nullité de toute convention ou accord conclu en violation des dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit d'une nullité de plein droit instituée pour garantir l'intérêt collectif. Un bail commercial consenti sur un local à usage d'habitation est nul de plein droit. Dans la mesure où l'autorisation doit être délivrée préalablement, le bail ne peut mettre à la charge du preneur l'obtention de l'autorisation de changement d'usage. En pareil cas, le bail ne peut être consenti que sous condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de changement d'usage par le bailleur.

Amende civile

Les personnes en infraction aux dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation sont exposées au paiement d'une amende civile prononcée par le Président du Tribunal Judiciaire, amende dont le montant est reversé à la commune.

Rétablissement des locaux à l'habitation

Le Président du Tribunal Judiciaire peut également ordonner le rétablissement des locaux à leur usage d'habitation antérieure sous astreinte dont le montant est intégralement reversé à la commune. Au-delà du délai fixé, l'administration peut procéder d'office à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires à la remise en état antérieur.

Sanctions pénales

Enfin, le dispositif est assorti de sanctions pénales prévues à l'article L. 651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le texte prévoit une peine d'emprisonnement d'un an et une amende de 80 000 euros. Le Tribunal Correctionnel prononce en outre la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.



Qu'a changé la loi LE MEUR ?

La loi LE MEUR du 19 novembre 2024 vise à renforcer les outils de régularisation des meublés de tourisme.

Le régime d'autorisation temporaire.

L'article L. 631-7-I A du Code de la Construction et de l'Habitation permet à une commune de définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme.

Le législateur y ajoute les personnes morales.

Mais les communes peuvent durcir les conditions de délivrance de ces autorisations. Une délibération du conseil municipal peut instaurer sur tout ou partie du territoire de la commune des zones géographiques lui permettant de limiter le nombre maximal d'autorisations temporaires pouvant être délivrées. Dans ces zones, une fois le nombre atteint, les autorisations de changement d'usage ne pourront être délivrées que dans le cadre d'une procédure de changement permanent d'usage.

Les locaux affectés à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une déclaration préalable d'affectation temporaire à un autre usage (article L. 631-7 B du CCH). Il s'agit d'une affectation temporaire pour une durée maximale de 15 ans. Durant cette période, le propriétaire peut procéder à une déclaration de retour à leur usage antérieur. À défaut, ce retour s'opérera automatiquement à l'expiration de la période de 15 ans.

En tout état de cause, la prescription trentenaire ne permet pas d'acquérir une autorisation de changement d'usage.

L'interdiction des passoires thermiques

L'autorisation préalable prévue à l'article L. 631-7 ou à

l'article L. 631-7-I du Code de la Construction et de l'Habitation ne peut être délivrée en vue de la mise en location de meublé de tourisme que pour les locaux présentant un DPE compris entre les classes A à E et entre les classes A à D à compter du 1^{er} janvier 2034. Cela signifie que les locaux en classe F ou G du DPE ne peuvent faire l'objet d'une procédure de changement d'usage.

Locaux insalubres

Les locaux faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ne pourront être loués à usage de meublé touristique. Les locaux classés en catégorie A à D du DPE ne pourront être donnés en location meublé touristique sauf si le local constitue la résidence principale du locataire. Cette disposition s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2034.

Règles de preuve

L'infraction de changement d'usage sans autorisation nécessite que soit rapportée par la commune ou par l'ANAH la preuve de la violation des dispositions légales. Un local est à usage d'habitation s'il est affecté à l'habitation à date. Inversement un local est affecté à un autre usage que l'habitation s'il est resté affecté à cet usage depuis le 1^{er} janvier 1970.

L'affectation à usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970 peut être établie par tout mode de preuve.

Le législateur met un terme à cette date fixe du 1^{er} janvier 1970.

Période de référence

Le dispositif est donc modifié en ajoutant à la date du 1^{er} janvier 1970 une période comprise entre cette date et le 31 décembre 1976. Ainsi un local est réputé à usage d'habitation s'il est affecté à cet usage entre ces deux dates. En dehors de cette période, l'usage de fait du local ne peut justifier l'usage d'habitation.

ÉTUDE

CHANGEMENT D'USAGE : UN DÉCRYPTAGE NÉCESSAIRE

Sanctions

La loi LE MEUR a renforcé les sanctions.

Le montant maximal de l'amende civile passe de 50 000 à 100 000 euros.

Cette sanction est applicable en cas de non-respect des dispositions de l'article L. 631-7 ainsi que celles de l'article L. 631-7-1 A pour l'autorisation temporaire de changement d'usage en vue de la location d'un meublé de tourisme.

Les sanctions sont également étendues aux intermédiaires avec l'article L. 651-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en vertu duquel l'amende civile peut être infligée à toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction prévue à l'article L. 651-2 contre rémunération ou à titre gratuit par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services.

La loi LE MEUR modifie également les dispositions de la loi du 6 juillet 1989. L'article 4 intègre dans les infractions pouvant donner lieu au jeu de la clause résolutoire le non-respect de l'obligation d'occuper un bien exclusivement à titre de résidence principale en application des dispositions de l'article L. 151-14-1 du Code de l'Urbanisme.

Plan Local d'Urbanisme

En vertu de l'article L. 151-14-1 nouveau, le PLU peut délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logement sont à usage exclusif de résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Résidence principale

Les conditions de location en meublé de tourisme d'une résidence principale se durcissent.

Le loueur d'une résidence principale avait la possibilité de louer en meublé touristique dans la limite de 120 jours par an.

La loi LE MEUR permet aux communes d'abaisser ce seuil à 90 jours. Cette disposition est entrée en vigueur le

1^{er} janvier 2025 pour les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement et entrera en vigueur au plus tard le 20 mai 2026 pour toutes les communes.

Procédure d'enregistrement

L'article L. 324-1-1 du Code du Tourisme est modifié. Jusqu'à présent, il distinguait le régime déclaratif qui constitue le régime de droit commun et la procédure d'enregistrement applicable lorsque le changement d'usage est soumis à autorisation.

Désormais, toutes les locations de meublé de tourisme devront faire l'objet d'un enregistrement puisque :

« Toute personne qui offre à la location en meublé de tourisme procède préalablement en personne à une déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national opéré par l'organisme public unique mentionné au 1^{er} alinéa II de l'article 324-2-1. »

Un décret doit intervenir pour fixer la date d'application. Le décret devra également déterminer la durée de validité de l'enregistrement. Le non-respect de cette procédure est sanctionné par une amende administrative dont le montant est porté de 5 000 à 10 000 euros.

Procédure d'autorisation

Les communes peuvent soumettre la location en meublé touristique de tout local qui n'est pas à usage d'habitation à autorisation. Cette possibilité ne concerne donc plus seulement les locaux commerciaux mais également les locaux artisanaux ou professionnels ou à usage de bureaux.

Changement de destination

Lorsqu'un immeuble est édifié, il est affecté à l'utilisation pour laquelle il a été créé en vertu du permis de construire qui a été délivré. Il s'agit de la destination de l'immeuble.

Les destinations définies aux articles R151-27 du Code de l'Urbanisme et sous destinations définies à l'article R 151-28 du Code de l'Urbanisme sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	• Logement • Hébergement
Commerce et activités de service	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Cinéma • Hôtels • Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Destinations	Sous-destinations
	• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Lieux de culte • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition • Cuisine dédiée à la vente en ligne

Il y a un changement de destination lorsque le bien sera utilisé à un autre usage que celui pour lequel il a été créé.

En application de l'article R 421-I4 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination et de sous-destination sont soumis à permis de construire s'ils s'accompagnent d'une modification de la façade ou de la structure porteuse du bâtiment.

Le dossier de permis complet est déposé auprès de la Mairie qui dispose d'un délai de 3 mois pour rendre son arrêté d'autorisation ou d'opposition au permis. En l'absence de réponse dans le délai, le permis est réputé accordé tacitement.

En cas d'obtention, le permis doit être affiché sur le terrain pendant toute la durée du chantier afin de purger le recours des tiers qui disposent d'un délai de 2 mois pour contester l'autorisation d'urbanisme obtenue, soit par un recours gracieux devant l'autorité ayant délivré le permis, soit par un recours contentieux devant le Tribunal administratif.

La Mairie dispose, en outre, d'un délai de 3 mois pour retirer le permis si celui-ci s'avère illégal.

En application de l'article R 421-21 du Code de l'Urbanisme, les changements de sous-destination à l'intérieur d'une même destination sans modification de la façade ou de la structure porteuse ne sont pas soumis à autorisation et sont donc dispensés de toute formalité.



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^{re} 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^{re} 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^{re} ÉLODIE PHÉLIPPOT
Avocate fiscaliste associée
QUANTUM avocats
Tél. : 01 45 63 27 07 - Paris 8^e
e.phelippot@quantum-avocats.com



M^{re} 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



À qui incombent la dépose et la repose du revêtement présent lors de la réfection de l'étanchéité d'une terrasse ou d'un balcon partie commune à jouissance privative ?

LAURIE PEKOULARD, *juriste Unis*

Cette problématique soulève fréquemment des difficultés quant à la répartition des charges entre le syndicat des copropriétaires et le copropriétaire disposant de la jouissance privative, notamment s'agissant des frais liés à la dépose et à la repose du revêtement lors de travaux d'étanchéité

Qualification juridique des éléments concernés

Les articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 définissant les parties communes et les parties privatives ne sont pas d'ordre public. Ainsi la qualification de chaque partie doit être fixée par le règlement de copropriété. En cas de désaccord ou d'ambiguïté, il reviendrait au juge de trancher.

Dans la pratique, le règlement de copropriété classe généralement le gros œuvre et l'étanchéité des terrasses parmi les parties communes tandis que les dallages,

carrelages et autres revêtements sont considérés comme des éléments privatifs.

Sur la prise en charge des frais liés à la dépose et à la repose du dallage

Lorsque le syndicat des copropriétaires entreprend des travaux de réfection de l'étanchéité constituant une partie commune à jouissance privative, il doit prendre à sa charge également les frais de dépose et de repose du revêtement, quand bien même ce revêtement serait privatif, sous réserve qu'il s'agisse du revêtement d'origine. Cette solution jurisprudentielle, confirmée notamment par la Cour de cassation (Cass. 3^e civ., 30 avr. 2002, n° 00-15.880) mais également par plusieurs cours d'appel (CA Paris, 23^e ch. B, 5 avr. 2007 : Administrer juill. 2007, p. 33 ; CA Besançon, 2^e ch. civ., 13 avr. 2007, n° 06/00543 ; CA Reims, ch. civ., 27 sept. 2004, n° 03/01194) repose sur l'idée que la copropriété doit

restituer au copropriétaire la jouissance conforme de la terrasse après les travaux. Le défaut de remise en état pourrait engager sa responsabilité pour défaut d'accessibilité ou de remise en état.

En revanche, la copropriété pourrait s'opposer à financer de nouveaux aménagements privatifs qui n'étaient pas prévus au règlement de copropriété ni installés dès l'origine.

Ainsi, lorsque les travaux d'étanchéité entraînent la dépose et la remise en état d'aménagements qui ne sont ni prévus par le règlement de copropriété ni autorisés par l'assemblée générale mais ont été effectués par le copropriétaire titulaire du droit de jouissance, ces frais restent à la charge de ce dernier (Cass. 3^e civ., 30 avr. 2002, n° 00-15.880 : Loyers et copr. 2002, comm. n° 220 ; Administrer, nov. 2002, p. 36, obs. J.-R. Bouyeure).



Le preneur peut-il se prévaloir d'une exception d'inexécution pour refuser, à compter du jour où les locaux sont, en raison du manquement du bailleur à ses obligations, impropres à l'usage auquel ils étaient destinés, d'exécuter son obligation de paiement des loyers sans être tenu de délivrer une mise en demeure préalable ?

EMMANUELLE BENHAMOU, *juriste Unis*

Dans un arrêt de principe en date du 18 septembre 2025 (n° 23-24.005), la Cour de cassation juge que « le preneur peut se prévaloir d'une exception d'inexécution pour refuser, à compter du jour où les locaux sont, en raison du manquement du bailleur à ses obligations, impropres à l'usage auquel ils étaient destinés, d'exécuter son obligation de paiement des loyers sans être tenu de délivrer une mise en demeure préalable ». En l'espèce, une société bailleuse avait donné à bail à un locataire un local commercial pour une durée de 23 mois, prévoyant une indemnité de pas-de-porte en cas de conclusion d'un bail commercial. À l'issue de cette période, la locataire est restée dans les lieux sans nouveau contrat

ni versement de l'indemnité. Assignée par le bailleur en paiement de loyers et d'indemnité, la locataire a opposé une exception d'inexécution, invoquant des infiltrations d'eau ayant affecté l'exploitation du local et a sollicité des dommages-intérêts pour manquement à l'obligation de délivrance. La 3^e chambre civile de la Cour de cassation rappelle que l'exception d'inexécution, prévue par l'article 1184 ancien du Code civil, peut être invoquée par le preneur dès lors que le bailleur manque à son obligation de délivrance, notamment lorsque le local est rendu impropre à l'usage convenu, sans qu'une mise en demeure préalable du bailleur soit nécessaire.

Elle casse donc l'arrêt de la Cour d'appel de Fort-de-France qui avait exigé une mise en demeure préalable à la suspension des paiements. Selon la Haute Juridiction, la suspension du paiement des loyers par le preneur est possible dès la survenance du manquement du bailleur, sans formalité supplémentaire. Il convient de noter que la décision est fondée sur l'article 1184 ancien du Code civil, applicable en l'espèce, tout en soulignant que l'article 1219 actuel régissant l'exception d'inexécution depuis l'ordonnance du 10 février 2016 ne prévoit pas davantage d'obligation de mise en demeure préalable pour invoquer l'exception d'inexécution.



Envois de documents en Recommandés.

La plateforme SaaS MySendingBox le fait pour vous !

Déléguez l'expédition de vos recommandés en toute confiance : plus de 350 000 recommandés papier et électroniques par an sont transmis via MySendingBox, la plateforme d'envoi et de suivi de courriers papier et électroniques.

. Sans abonnement ni engagement, MySendingBox vous fait bénéficier de tarifs d'affranchissement industriel dès le 1er pli. MySendingBox répond aussi bien au besoin d'envois unitaires au quotidien qu'à la nécessité d'envois en masse récurrents. C'est vraiment la solutions idéale pour simplifier la gestion de vos courriers sortants.

Alors, pourquoi hésiter ? Concentrez vous sur votre métier et déchargez vous d'une tâche sans valeur ajoutée et chronophage... Externalisez l'envoi de tous vos documents : Convocations en Assemblée Générale • PV d'AG • Facturation • Relances • Contentieux • Appels de fonds • Régularisation de charges • etc.

> LES RECOMMANDÉS PAPIER :

MySendingBox propose l'envoi postal en ligne de recommandés avec AR, service Premium de suivi et réclamations inclus !

. Envoyez sereinement vos documents en Lettre Recommandée avec AR (LRAR): simplement, rapidement et sans vous déplacer. MySendingBox prend tout en charge : impression, mise sous pli, affranchissement, dépôt poste, service Premium de suivi et réclamations inclus.



. C'est simple et ça change tout ! Vous visualisez en direct le statut de vos envois. Vos courriers, les preuves de dépôt et les accusés de réception numérisés sont directement dans votre espace dédié sur la plateforme.

Grâce à son process unique d'automatisation des réclamations, MySendingBox anticipe les problèmes de distribution en portant systématiquement réclamation pour votre compte auprès des services de la Poste.

Vous savez ainsi en temps réel dans quelle situation se trouvent vraiment vos recommandés. Et vous êtes assurés que tout est mis en oeuvre dans les plus brefs délais pour qu'ils soient correctement acheminés et que vous en soyez rapidement informés.

> LES RECOMMANDÉS ÉLECTRONIQUES :

Deux catégories de recommandés dématérialisés, les ERE et LRE certifiés eIDAS sont également disponibles depuis la plateforme MySendingBox :

La Lettre Recommandée Électronique (LRE) est un envoi numérique à valeur légale équivalente au recommandée papier.

L'Envoi Recommandé Électronique (ERE) est un envoi tracé, sans vérification d'identité forte du destinataire, mais dont la valeur légale est reconnue pour certains courriers : convocations et PV d'AG ou mise en demeure de syndic par exemple.

. Les recommandés électroniques cumulent 3 avantages principaux : Un coût très avantageux avec 50 à 70% d'économie à la clef ! En effet, un recommandé papier classique est facturé entre 5 et 7€, alors qu'une LRE revient à 3€ et que l'ERE affiche un coût de seulement 2€. Et plus le document envoyé comporte de pages, plus vous économisez.

La preuve du contenu car l'intégrité des documents transmis – et donc leur valeur juridique – est garantie grâce à l'horodatage qualifié et à la signature électronique avec un cachet avancé qui permet de sceller les documents envoyés.

Un vrai gain de temps puisqu'il n'y a pas d'acheminement. Le destinataire est instantanément notifié de l'envoi.

> LE COUPLAGE PAPIER / ÉLECTRONIQUE :

1 document, 2 canaux mais 1 seul prestataire ! MySendingBox est un des rares acteurs du marché à proposer un véritable couplage.

. En pratique, cela consiste à transmettre à une population définie vos documents au format PDF par voie électronique via courrier électronique simple, routé par mail, ERE ou LRE et/ou envoyer simultanément les mêmes documents, à certains ou d'autres destinataires, au format papier par voie postale : courrier postal simple, lettre recommandée ou LRAR.

. Les envois sont pilotés directement par MySendingBox qui dispatche vos documents sur le bon canal selon vos propres consignes. En effet, c'est vous qui définissez librement en amont les règles de transformation pour critériser et scénariser vos envois. Par exemple :
- envoi simultané sur les 2 canaux
- envoi papier privilégié avec bascule sur l'envoi électronique si l'adresse postale n'est pas valide
- priorité à l'envoi électronique chaque fois que l'email est renseigné.

Tout papier, tout électronique, couplage : c'est vous qui décidez du bon dosage.

Vous souhaitez en savoir plus ? Vous aimeriez bénéficier d'une démo personnalisée ? L'équipe MySendingBox est à votre disposition via le chat accessible directement depuis le portail web.



Faites-vous votre propre opinion : Inscription gratuite sans engagement

Contact : Sébastien MEZERETTE
sebastien@mysendingbox.fr
07 63 44 07 58

Assurances

rédigé par le
département Garantie
Loyers Impayés
de Verspieren

L'assurance loyers impayés face à la crise du logement : un marché en forte tension

La crise du logement s'enracine durablement en France, traduite par une hausse marquée des impayés (+21 % au premier trimestre 2025), une explosion des contentieux complexes et un cadre réglementaire de plus en plus strict.

Dans ce contexte volatil, l'assurance loyers impayés (GLI) s'impose comme un levier incontournable pour sécuriser les revenus des bailleurs et restaurer la confiance sur un marché fragilisé.



Un cadre économique et réglementaire inédit

Le secteur locatif connaît un paradoxe aigu : près de 3 millions de logements vacants — soit 7,7 % du parc national, en progression de 56 % en 40 ans selon l'INSEE — témoignent d'une offre présente mais inaccessible en raison de profils locataires souvent insuffisamment solvables et d'un manque de garanties robustes pour les propriétaires. Le taux national d'impayés atteint désormais 3,5 %. Face à cette réalité, la garantie loyers impayés devient l'alternative préférentielle aux cautionnements, souvent perçus comme insuffisants. Malgré les dispositifs législatifs comme la loi ALUR (2014) et la récente loi KASPARIAN-BERGE (2023), les délais judiciaires d'expulsion,

fréquemment supérieurs à 18 mois, exposent les bailleurs à de lourdes charges financières et judiciaires.

Une tension structurelle affectant l'offre locative

La légère diminution de la vacance, qui culminait à 8,1 % en 2019, ne doit pas masquer la persistance d'un volume élevé de logements inoccupés, avec 1,35 million de logements vacants depuis plus de deux ans, souvent du fait de vétusté ou de problématiques successorales. Par ailleurs, la croissance des locations de courte durée (Airbnb) et les exclusions légales des logements « passoires énergétiques » (1,3 million depuis 2024) compliquent davantage l'équilibre entre rentabilité et responsabilité sociale des propriétaires. Cette vacance pérenne

ralentit la sortie de crise et entretient les déséquilibres du marché.

Les impayés : un facteur aggravant

Les statistiques de l'ANIL font état d'une progression de 21 % des impayés au premier trimestre 2025. Le contexte économique, marqué par la perte du pouvoir d'achat, une inflation persistante, la précarisation des locataires (CDD, indépendants, étudiants) et un accès au crédit durci, accentue le risque. La multiplication des commandements de payer (+11 % en 2024 selon la Chambre nationale des commissaires de justice) traduit un système judiciaire engorgé, pesant lourdement sur la trésorerie des bailleurs. Dans ce contexte, la GLI confirme son rôle stratégique dans la sécurisation



patrimoniale des bailleurs, malgré une couverture limitée à moins d'un tiers du parc privé, freinée par des coûts élevés, des critères d'éligibilité stricts, une incompatibilité avec la caution physique et la persistance des garanties classiques comme VISALE.

L'assurance, un pilier de confiance pour les professionnels

Les contrats GLI garantissent l'indemnisation des loyers impayés, plafonnée jusqu'à 90 000 €, la prise en charge des frais de contentieux et de dégradation ainsi qu'un accompagnement juridique complet. Cette assurance constitue un levier pour réduire la vacance et favoriser la location à des locataires aux profils variés, notamment les jeunes actifs précaires. Elle est devenue un argument commercial majeur pour les gestionnaires de biens, renforcé par la mise en place de procédures préventives et de médiation amiable,

conforme aux recommandations du Code de procédure civile (article 127).

Une responsabilité accrue pour les assureurs et les gestionnaires

Face à la hausse des sinistres, les primes GLI ont augmenté de 15 à 20 % en 2025, représentant désormais de 2,5 à 5 % du loyer annuel. Le rôle des assureurs dépasse désormais la simple indemnisation, intégrant la sélection rigoureuse des locataires à travers des algorithmes de scoring et facilitant la résolution amiable des impayés. La priorité demeure la clarification des contrats, la simplification des critères d'éligibilité et le renforcement des partenariats entre gestionnaires et assureurs afin d'optimiser la fluidité et la confiance dans le marché locatif. Dans ce nouveau cadre, la GLI constitue un levier central pour restaurer la dynamique locative, préserver la cohésion sociale et protéger la rentabilité des actifs immobiliers privés.

Sources et références

- INSEE — « Taux d'impayés et logements vacants », Données logement, publication T1 2025
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/7727384>
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310>
- Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028772256>
- Loi KASBARIAN n° 2023-668 du 9 juillet 2023
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFARTI0000047897050>
- Code des assurances — Articles L111-1 à L113-17
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006073984
- Données LOVAC 2025 : l'augmentation des logements vacants
<https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>



LOGEMENT | COLLECTIVITÉS | TERTIAIRE | INDUSTRIE

NOTRE ACCOMPAGNEMENT EN **COPROPRIÉTÉ**

Audits énergétiques
DTG - PPPT - DPE collectif

Études de faisabilité
technico-économiques

Suivi d'exploitation

Pilotage et suivi
énergétique connecté

Diagnostics techniques
et contractuels

Maîtrise d'œuvre
et suivi de travaux

Décrets BACS et Tertiaire

02 28 01 46 19
contact@nrgys.fr

nrgys.fr



NANTES | PARIS | BORDEAUX | LYON | RENNES | LORIENT | TOURS

Congrès 2025 : place à la formation !



Jean BERTHOZ, président délégué de UN+ Formations

Cette année, l'Unis a affirmé sa volonté de valoriser le développement professionnel en proposant 7 heures de formations éligibles Alur dans le cadre du Congrès à Strasbourg.

Sur deux jours, les congressistes venus de toute la France ont bénéficié d'un programme riche comprenant **six formations** et un **colloque**.

Les modules ont couvert tous les métiers de l'immobilier, assurant une montée en compétence globale pour les professionnels.

Des sujets d'actualité ont été également développés : la **cybersécurité**, la **rénovation énergétique**, et le **rôle de l'intermédiaire en assurance (IAS)**.

Ce nouveau format a rencontré un vif succès !

L'alliance du **Congrès** et de la **Formation** a été particulièrement appréciée, permettant d'enrichir les échanges par un apport concret en connaissances.

Découvrez en images les formations proposées avec les experts qui ont animé ces deux journées.



IA & outils collaboratifs : Légèreté et simplification des rénovations en copropriété

Animée par Baptiste FAJEAU de SÉNOVA

avec l'aimable participation d'Édouard MOLOT, président délégué national de l'Unis

Pilotage de rénovations globales, mutualisation des ressources, identification du potentiel d'immeuble et estimation des aides.

À consulter dès aujourd'hui !



www.unplusformations.immo/catalogue-unplus-formations/



IMPACTCYBER – Les bons réflexes pour se protéger

Animée par Denis BOYER, chargé de mission sensibilisation risque cyber et Marc BOTHOREL, référent national en cybersécurité de la CPME

Identification des cybermenaces spécifiques au secteur immobilier, reconnaissance des pièges (phishing, malwares) et sécurisation de l'activité professionnelle et des données clients.

Assurances & Immobilier : maîtriser vos obligations, révélez votre potentiel

Animée par Céline MAHINC, vice-présidente de l'ANACOFI

Comprendre les obligations à appliquer en tant qu'IAS, éviter les pièges et les sanctions.

Transformer la conformité en argument commercial avec des outils prêts à l'emploi.





Sécurité dans les immeubles : comment anticiper ?

Animée par François-Emmanuel BORREL, président métier copropriété de l'UNIS Île-de-France

et Alexis DE COSTER, Responsable métiers copropriété et gestion locative chez CA-SIM

Panorama des obligations réglementaires (contrôles, diagnostics), de la prévention des risques (entretien, accès, caves, parkings) et de la gestion des incidents (sinistres, squats, incivilités).

Spécificités du métier dans le domaine exclusivement tertiaire et commercial

Animée par Jean-François TRABLY, président métier Immobilier d'Entreprise de l'Unis et Julien HEINTZ, DGA de SOCOTEC Smart Solutions locatives chez CA-SIM

Étude du bail commercial (clauses, durée, charges, indices), spécificités juridiques et techniques du métier d'immobilier d'entreprise.



Astuces et conseils pour vendre un bien F ou G

Animée par Yves LE MARREC, président commission expertise de l'Unis

et Bruno AUSSENAC, président métier transaction de l'Unis

Avec l'aimable participation de Noreen GRETENER, conseillère en immobilier

Stratégies de commercialisation adaptées aux biens classés DPE F ou G, estimation de la décote, ciblage des acquéreurs (investisseurs, déficit foncier), et gestion des cas particuliers.

Grâce à cette édition tournée vers la montée en compétences, l'Unis démontre que l'avenir de la profession se construit par la formation continue.
Rendez-vous en 2026 pour aller encore plus loin dans l'accompagnement des professionnels de l'immobilier !

Organiser une formation sur-mesure dans votre cabinet ? Que des bénéfices !



**Contenu
adapté**



**Tarif de
groupe**



**Choix de
la date**



**Cohésion
renforcée**



250 formations disponibles

- ✓ Syndic de copro
- ✓ Gestion locative
- ✓ Juridique
- ✓ Transition énergétique
- ✓ Transaction
- ✓ Management

Actu du moment !

**Intelligence
artificielle**



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 : **<https://unplusformations.immo/formations/intra-sur-mesure>**



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](https://adhesion.unis-immo.fr)





[#LeMotdeLaPrésidente – Essais normatifs sur l'immobilier : ça va faire Boum]

Les coups pleuvent de partout et sur tous les sujets #Immobilier en même temps : Bail commercial (loi SVE et proposition de loi), Fiscalité de l'immobilier (LDF, LMNP), Démarchage (décret / loi « Opt-in »), Encadrement des loyers (Rapport et PPL Echaniz) etc.

Tout cela ressemble à des essais nucléaires.

Comment veut-on aborder sereinement l'avenir lorsque tout est féroce ment remis en cause tout le temps.

2026, année de tous les dangers ?

On n'entend parler que de Zucman et des Retraites. Mais le sujet #Logements ne perce pas. Ou toujours sous l'angle restrictif, sans souffle, sans horizon, à la petite semaine.

On peut se réjouir que tout soit fait pour qu'un budget soit voté. On s'est assez plaint de l'instabilité et nous avons martelé le besoin de compromis et de responsabilité politique. Certes. Mais il ne faudrait pas qu'au final le #logement et les #petits_commerces en sortent #perdants, et que la fuite des #investisseurs ne soit pas résorbée. Nous avons besoin d'eux.



Dubrac Danielle

Sébastien Lecornu Vincent Jeanbrun
Serge Papin

#allianceLogement FFB – Fédération Française du Bâtiment FPI FRANCE – Fédération des Promoteurs Immobiliers de France UNIS FRANCE FNAIM L'Union des Architectes (Unsfa) Unne Untec – Union nationale des économistes de la construction Procvivis
UNIS – GESTION LOCATIVE
Mandataires immobilier Unis



V. JEANBRUN sur le stand UNIS-IDF

En arrêt sur le stand de l'UNIS FRANCE au Salon de la Copropriété et de l'Habitat, notre ministre du logement Vincent JEANBRUN s'est longuement entretenu



avec les élus du bureau exécutif.

Le #plf2026, le financement de la rénovation énergétique avec la banque de la rénovation, le statut du bailleur privé, le contrat de syndic et les honoraires, les charges

recupérables ont été abordés.

Dubrac Danielle Olivier Safar Eric BRICO Édouard MORLOT
Patrick Desserteau Benjamin DARMOUNI



UNIS FRANCE au Salon #RENT

Un beau programme pour Édouard MORLOT, Président délégué de l'UNIS FRANCE aux côtés



de Stéphane SCARELLA et de Jean-François Hanot dans le 1^{er} épisode de la saison 2 du Danim canap !

Focus sur les salons de l'immobilier et leur importance 📢

Dubrac Danielle
Édouard MORLOT Patrice PETIT

Le RGPD n'est plus une option – Devenez conforme grâce à UNIS RGD

Depuis la rentrée, **la DGCCRF et la CNIL intensifient leurs contrôles RGPD**. Notre secteur reste le 2^e à l'origine du plus de signalements des consommateurs.

Les sanctions en cas de non-respect du RGPD sont lourdes :

- **Jusqu'à 20 000 €** en procédure simplifiée
- **Jusqu'à 4 % de votre chiffre d'affaires** en procédure ordinaire

Que faire pour être en conformité RGPD ?

Plusieurs actions sont à mener obligatoirement tous les ans :

1. Constituer des livrables juridiques : registres des traitements, politiques de traitement
2. Insérer des mentions d'information RGPD dans vos différents supports : contrats, site internet, signature de mails...
3. Sensibiliser vos collaborateurs salariés aux enjeux et aux risques de la protection des données personnelles
4. Valider la conformité de vos agents commerciaux qui doivent avoir leurs propres livrables juridiques (responsabilité en tant que mandant)
5. Assurer la gestion des violations de données
6. Traiter les demandes de droits
7. Adapter certaines de vos pratiques

Toutes ces actions sont chronophages et coûteuses si vous le faites par vous-même. C'est pour cette raison que l'UNIS a développé avec la société Déclarations Juridiques la plateforme « UNIS RGD par Déclarations Juridiques ». Monsieur Éric de Becdelièvre a été désigné par le syndicat comme le référent de la plateforme UNIS RGD pour faciliter la sensibilisation des adhérents.

La solution ? Vos confrères l'utilisent déjà !

+ 1 000 agences et cabinets font déjà confiance à la solution de notre partenaire Déclarations Juridiques, déclinée pour le syndicat sous la marque « UNIS RGD » pour leur conformité RGPD. Avec un **taux de satisfaction de 99 %**, cet outil vous permet :

- D'être totalement en conformité avec le RGPD
- En moins de 2 heures / an
- Avec un accompagnement 100 % humain inclus

Vos confrères en parlent mieux que nous



Nous recommandons vivement Déclarations Juridiques pour la qualité de son accompagnement dans notre mise en conformité RGPD. Leur professionnalisme et leur expertise ont joué un rôle clé dans la structuration claire et sécurisée de notre démarche de protection des données.

Victoria Desserteau – Montfort & Bon



Merci à Déclarations Juridiques pour la **qualité de son accompagnement** dans la mise en conformité RGPD de notre groupe. Des professionnels réactifs et qui rendent simple une problématique complexe.

Olivier Safar – Cabinet Safar

Une mise en conformité au coût encadré

Grâce à l'UNIS, bénéficiez d'une tarification négociée pour garantir une mise en conformité totale à un prix encadré.

Nombre d'activités	Prix adhérent UNIS (HT/an)	Prix standard (HT/an)
1	249	488
2	488	996
3	725	1 450
4 et +	945	1 890



Prenez RDV avec les équipes d'UNIS RGD pour effectuer votre **bilan de conformité gratuit** par téléphone au 02 40 53 03 39 ou en flashant le QR code ci-contre et obtenez une démonstration de la plateforme « UNIS RGD par Déclarations Juridiques ».



Décès d'un copropriétaire : la solution recouvrement

Nous accompagnons les syndics de copropriété dans une mission délicate mais essentielle : le recouvrement des charges impayées lorsqu'un copropriétaire est décédé. Ces situations, souvent complexes sur les plans juridique et humain, nécessitent une approche à la fois rigoureuse et respectueuse. Notre rôle consiste à identifier les ayants droit, à engager les démarches nécessaires auprès

des notaires et des successions et à sécuriser les créances du syndicat de copropriétaires. En agissant rapidement et méthodiquement, nous aidons les syndics à préserver l'équilibre financier de la copropriété et à éviter les impasses administratives. Cette collaboration s'inscrit dans une logique de confiance, de transparence et d'efficacité, au service d'une gestion sereine et responsable des immeubles.



Danim en action au congrès UNIS 2025

Lors du 16^e Congrès de l'UNIS à Strasbourg, Danim a marqué les esprits. Spécialiste de la création et de la diffusion de contenus pour les pros de l'immobilier, l'équipe a animé son stand avec des vidéos express : interviews, témoignages, portraits de lauréats et jurés des Prix RénoVert et de l'Innovation. En quelques minutes, ces capsules ont capté l'énergie du congrès et étendu sa visibilité.

Danim, c'est aussi une plateforme intuitive : choisissez un template, ajoutez

vos photos et obtenez en 5 minutes un contenu animé, designé à vos couleurs. Logo, police et identité visuelle sont intégrés automatiquement.

Grâce à ses outils IA exclusifs (retouche, home staging virtuel, teaser auto, etc.), chaque adhérent peut booster son impact digital sans compétence technique.

Avec Danim, les agents immobiliers gagnent en visibilité, crédibilité et temps.



PARTENAIRES

EN BREF

AMOGESTE

Solution complète qui assiste les gestionnaires immobiliers via un logiciel de suivi des interventions, des objets connectés pour détecter les désordres et une AMO externalisée apportant son expertise sur les appels d'offres et les devis.



MABRIK IMMO

MaBrik Immo est une plateforme dédiée aux marchands de biens, qui digitalise et automatise l'achat-revente immobilier pour simplifier et optimiser chaque étape, de l'analyse de rentabilité à la commercialisation.



PYC PRODUCTION

L'Assemblée en Live digitalise les Assemblées Générales en garantissant simplicité, sécurité et conformité, tout en intégrant l'intelligence artificielle pour automatiser la création de documents, l'analyse des décisions et l'accompagnement du syndic.



SMARTER PLAN

Plateforme cloud qui optimise la gestion immobilière grâce au jumeau numérique et à l'IA. Elle automatise l'inventaire 3D des équipements, les inspections et le suivi des non-conformités.



Mayotte : des syndics dans la tempête

Chido, un « cyclone tropical intense » qui a frappé l'archipel de Mayotte le 14 décembre 2024. Cette catastrophe climatique s'est ajoutée à une série de drames qui ponctuent la vie des Mahorais, sur un archipel qui cumule difficultés économiques, de logement, de services publics – notamment de gestion de l'eau – et d'immigration.



Derrière le rideau technique, se dessine un véritable imbroglio humain et juridique où le syndic devient – bien malgré lui – le paratonnerre de toutes les tensions.

Autant d'enjeux qui se traduisent par autant de visites d'élus politiques de haut rang et par une série de mesures spéciales ou dérogatoires au droit commun. Telle la loi du 9 avril 2024 sur les copropriétés dégradées dont déjà l'article 16 visait tant Mayotte que la Guyane. Auparavant, une ordonnance de juillet 2023 tentait de clarifier les dérogations pour les marchés publics, la réfection des équipements publics, l'accélération de la reconstruction liées aux violences urbaines des 27 juin au 5 juillet 2023. Le décret d'application de la loi du 9 avril 2024 n'a été publié que le 17 février. Il fixe – une semaine avant la loi d'urgence du 24 février 2025 qui organise la reconstruction – la liste des constructions nouvelles de logements soumises au régime de la déclaration préalable. Qu'elles soient humaines ou climatiques, les violences engendrent leur lot de dispositifs qui s'additionnent ou s'entrechoquent. Sur le terrain, c'est une tout autre histoire que vivent les syndics, confrontés à une gestion de sinistres hors norme : expertises à répétition, refus ou lenteur des assurances, incompréhension des copropriétaires, pression croissante des conseils syndicaux. Un sentiment d'impuissance partagée. Ce qui devait être une mission de gestion de sinistres s'est transformé en parcours d'obstacles, semé de contradictions, de délais insensés et de malentendus. Derrière le rideau technique, se dessine un véritable

imbroglio humain et juridique où le syndic devient – bien malgré lui – le paratonnerre de toutes les tensions. Pourtant, nous ne sommes que les messagers. En l'espèce, nous nous attachons à réunir les experts, les sachants, à faire de la pédagogie sur les règles applicables et les process à mettre en œuvre. Au-delà des responsabilités que j'assume pleinement, je crois qu'il est essentiel de ne pas confondre le messager avec les causes profondes du chaos que nous tentons ensemble de résoudre. Cette confusion sur le rôle précis du syndic – que chacun connaît y compris en métropole – prend ici à Mayotte une dimension démesurée, à l'image de l'ampleur des dégâts. C'est pourquoi je souligne notre volonté à chaque instant d'établir avec chacune des parties prenantes un dialogue constructif : ce qu'il faudrait faire, ce qui peut être fait, ce qui sera fait. Du gros boulot. Notre situation est si particulière que l'ensemble des acteurs concernés se sont fédérés pour mieux agir avec les prestataires, les banques, les administrations, les Communautés et la Préfecture. C'est ainsi que s'est créé très récemment le « Syndicat Mahorais des Professionnels ». J'aurai grand plaisir à échanger avec nos confrères de l'Unis lors de mon prochain passage à Paris et vous présenter nos démarches qui pourront s'avérer utiles, en tant que retour d'expérience, devant les changements climatiques qui n'épargnent aucun territoire.

Horace Assure !

Simplifiez la gestion locative
Sécurisez vos mandats
Gagnez du temps



Horace
assure !
By 
Montespan A&C

***OFFRE SPÉCIALE ADHÉRENTS UNIS**

Bénéficiez de 6 mois d'accès offert à la solution Horace Assure!

Des dossiers locataires complets et vérifiés



Des rendez-vous de visite et relances automatisées



Des baux conformes générés et signés électroniquement



Des revenus sécurisés via l'assurance GLI intégrée



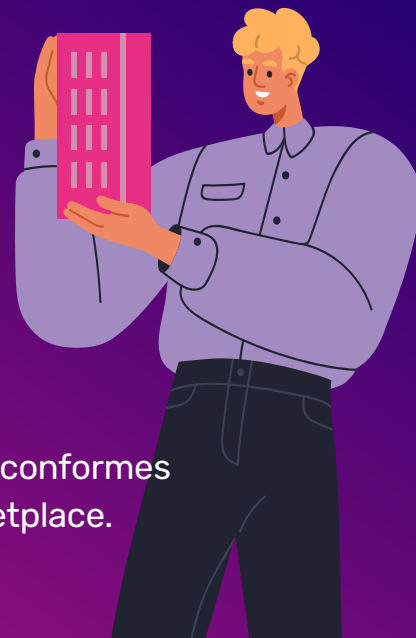
Pour En Savoir Plus



*Offre Valable pour toute demande avant le 31/01/2026

Des fournisseurs fiables et disponibles en quelques clics

Identifiez facilement de nouveaux partenaires et fournisseurs conformes à vos besoins et aux exigences réglementaires sur notre Marketplace.



Simplifiez et sécurisez votre business

 **Sécurisez vos relations** en nous confiant la gestion de la conformité légale de votre supply chain.

 **Accédez à un annuaire qualifié** de + 127 000 entreprises du bâtiment et de la construction.

 **Recherchez des fournisseurs** par activité et secteur géographique.

 **Publiez vos besoins** et lots de travaux en cours et à venir.

Trouver des fournisseurs

Cette fonctionnalité vous permet de rechercher des fournisseurs répondant à des critères précis sur notre réseau.

Rechercher un fournisseur

Trouver les meilleurs fournisseurs selon vos critères

Réinitialiser

Faire correspondre mes critères avec:

☒ Tous les fournisseurs ☐ Fournisseurs de ma chaîne d'approvisionnement

Métier

Constructeur

Voir les résultats hiérarchisés

Taille d'entreprise

Niveau de conformité

SSIP

Localisation

Autres

Voir les résultats



"Avec Marketplace, nous pouvons étendre notre panel de sous-traitants et nous mettre facilement en relation avec eux. Cette solution nous permet d'agir rapidement quand nous devons pallier la défaillance d'un de nos fournisseurs habituels et que nous devons rapidement en trouver un nouveau."

Albéric CORMERAIS, Acheteur Ccorps d'États Architecturaux chez Bouygues Bâtiment Sud-Est

Publiez un projet et sourcez de nouveaux fournisseurs.

Demandez votre Démo !



Once For All partenaire officiel de l'UNIS

REJOIGNEZ UN
RÉSEAU FRANÇAIS
DE + 127 000
ENTREPRISES

