

Actualités
Logement :
Le monde d'après !

Juridique :
La déconstruction des obstacles
à la construction

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

TRANSVERSALES

immobilières

178

HIVER
2026



Portrait d'adhérent

Mélanie Ehrmann,
La gestion locative avec un
esprit très Wonder woman

IMMOBILIER AUGMENTÉ

L'IA générative,
UN LEVIER PUISSANT...
SOUS RESPONSABILITÉ

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
Garantisiez-vous contre
ce risque



DOMMAGES OUVRAGE
Assurez vos opérations de
construction / rénovation



ASSURANCE PNO - CNO



PJ LOCATIVE
Avec recouvrement des charges



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



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

SOMMAIRE

Actualités 4-11

Le Plan Relance Logement
PLF - Loi de finances pour 2026
Réactions et actions de l'Unis
Visale
Attention à sécuriser vos pratiques !
Prix Copropriétés « Histoires Inédites »
Décoration Olivier Safar
Hommage à Pierre Coudré

Vie des commissions 12-13

Vie des régions 14-17

Portrait d'adhérent 18-19

Mélanie Ehrmann
La gestion locative avec un esprit
très wonder woman

Vie des collègues 20-21

Dossier 23-31

**Immobilier augmenté
l'ia générative,
un levier puissant...
sous responsabilité**



Le cahier juridique 34-41

La déconstruction des obstacles
à la construction

Assurances 42-43

Formations 45-49

Réseaux sociaux / Médias 51

Partenaires 52-53

Billet d'humeur 54

Erwan Dupuy
Statut bailleur privé : un tournant

Retrouvez Unis en ligne sur
unis-immo.fr



Le « monde d'après », déjà

Les images désastreuses des crues des fleuves et rivières de l'Hexagone sont choquantes, émotionnellement. Y poser en outre un diagnostic en termes de dévalorisation immobilière renforce ce sentiment d'impuissance. Nous avons bien en tête les conséquences du changement climatique sur la valeur des immeubles et y reviendrons dans un prochain numéro. Pour l'heure, nous avons voulu relayer le travail de la Commission Innovation de l'Unis, présidée par Renaud Dalbera ; en particulier sur les contours de l'intelligence artificielle et ses impacts sur l'ensemble de nos métiers. Sur ce point de l'innovation, glissons ici les autres sujets épidémiques de l'année :

La gestion et la protection des données des clients : un sujet d'actualité, tant pratique que juridique. La lutte contre la cybersécurité monte en puissance. Les directives européennes Digital Act et Data Act tentent de rationaliser ce qui peut l'être.

La facturation électronique : de fortes inquiétudes opérationnelles. À compter du 1^{er} septembre 2026, les factures entre entreprises françaises devront être transmises obligatoirement sous un format électronique par l'intermédiaire d'un tiers (plateforme agréée). Nous avons identifié les difficultés d'application prévisibles et l'Unis échange avec la DGFIP sur les cas concrets qui se poseront dans nos métiers de gestion et de transaction. Retenons que dans « le monde d'après » dans lequel nous travaillons déjà, les gisements de productivité, de service et de sécurisation nous amène à réinterroger sans cesse nos pratiques pour les ajuster aux nouveaux diktats d'une innovation aussi prometteuse que dangereuse. Un « monde d'après » que nous voudrions meilleur, qui nous oblige à piloter sans cesse avec audace, réalisme et responsabilité.

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 : février 2026 - 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 : Agence Scoop communication 15347-MEP - Impression : Groupe CHIRAT, tél. 02 33 73 10 10



LE TRI
+ FACILE



IMPRIM'VERT®

Le Plan Relance Logement

La présentation du Plan « Relance logement » le 23 janvier 2026 lors du point presse du premier ministre à Rosny-sous-Bois marque une rupture radicale avec l'inertie constatée depuis le début de la crise du logement et l'échec du volet Logement du Conseil National de la Refondation (CNR) de juin 2023. Une prise de conscience initiée par Valérie Létard et concrétisée par les annonces de Sébastien Lecornu, Vincent Jeanbrun et Roland Lescure, tandis que le texte du 49.3 (loi de finances) comporte le germe d'un statut du bailleur privé dans le Neuf et dans l'Ancien à rénover (qui sera complété).

Sébastien Lecornu, Premier ministre

Il y a des grandes urgences dans le pays qui ne pourront pas attendre le grand débat de 2027. Et la question du logement comme d'ailleurs d'autres sujets sont des sujets de grande urgence.

- La promesse d'avoir un logement, c'est comme la promesse d'avoir un travail, ça participe à la promesse républicaine. C'est un enjeu d'aménagement du territoire, une approche environnementale,
- Il y a un ensemble d'interlocuteurs [État, collectivités locales, monde de la construction et des promoteurs] qui peut être très performant lorsqu'il est aligné, mais, lorsqu'il se désaligne, peut créer un certain nombre d'inerties.
- On a au fond un ralentissement de la production de logements qui est extraordinairement préoccupant et donc je considérerais **qu'il fallait qu'on soit capable de créer une rupture.**



Ainsi qu'une rupture profonde sur ce qu'on appelle le **bailleur privé**, c'est-à-dire la capacité pour les ménages à venir défiscaliser sur leur impôt sur le revenu pour débloquer des fonds et faire effet de levier pour produire des logements sur un certain nombre d'endroits sur le territoire. Pas une énième niche, mais un **véritable outil-levier d'aménagement du territoire**, et, au fond, en allant chercher, une fois de plus, l'épargne des Français. **On a de l'épargne qui peut être mobilisée** dans une approche complètement gagnant-gagnant, pas de manière punitive, mais au contraire qui permet de faire de la défiscalisation intelligente

Voici quelques principes sur ce plan de relance du logement :

- **La confiance** : il faut **qu'on arrête d'emmerder les acteurs** : c'est clé. [...] si on veut avoir du résultat rapidement, il faut que l'on fasse, au fond, une œuvre de confiance et non plus forcément de contrôle systématique.
- **Les moyens**. Et les moyens d'ailleurs, ce n'est pas que de l'argent, même si on va en mettre, c'est aussi une philosophie globale, une approche globale. Et donc c'est vrai dans le projet de loi de finances
- L'accompagnement aux **bailleurs sociaux** : avec 1,5 milliard €, 500 millions € qui sont débloqués en urgence pour accompagner pratiquement 700 bailleurs partout sur le territoire

- Déjà, c'est une petite révolution de se dire : **il n'y aura pas de zonage. [...] ça évite des effets-trappes et des effets de bord** dans lesquels, au fond, en fonction des volontés locales, il y aura l'outil fiscal qui permettra d'accompagner ces projets.
- Ne pas opposer le **privé et le social**, ne pas opposer le **rural et l'urbain**, ne pas opposer **l'ancien et le neuf**, sachant que, **sur l'ancien, des dispositifs sont encore à prendre dans les semaines qui viendront.** Là, on a évidemment quelque chose qui, philosophiquement, vient petit à petit trancher, en tout cas créer la rupture avec la période récente, ce qui fait de ce plan, je le crois en tout cas, **un**

des plans les plus radicaux de ces dix dernières années, en tout cas dans sa philosophie.

- **L'objectif est simple**, il est assez ambitieux ; **c'est être capables de sortir 2 millions de logements d'ici à 2030.** C'est absolument colossal, c'est **400 000 logements par an.**
- **Le prochain rendez-vous** sera sans nul doute le grand texte que nous préparons sur la réforme de l'État, la **décentralisation**, en clair l'approche territoriale nouvelle que l'on veut avoir de l'action de l'État, parce qu'il est clair qu'il faudra traiter la question du logement.
- Faire en sorte que 2026 ne soit pas une année perdue.

PLF – Loi de finances pour 2026 – Statut du Bailleur privé

Le suivi de la loi de finances cette année fut particulièrement ardu : un parcours d'obstacles que constituait chaque lecture (en commissions puis en séance) dans chaque assemblée (nationale et Sénat), avec une réunion de la CMP, suivie d'une dernière lecture à l'Assemblée et finalement un nouveau texte faisant l'objet d'un 49-3. Le projet de loi initial ne comportait aucune mesure liée à l'investissement locatif privé. *In fine*, au total, il y aura eu 8 mesures successives, différentes sur le « statut du bailleur privé ». La dernière version a été ajustée le dernier jour, dans les dernières heures avant sa transmission à la séance, à la suite de la réunion de la filière à Matignon.

En définitive, l'article 12 octies, pour le Neuf, semble satisfaire les acteurs de la construction. La mesure pour l'Ancien fait moins l'unanimité : une condition lourde de travaux (30 % du prix du bien) pour atteindre la performance du neuf, et une condition de loyers (intermédiaire, social,

ou très social). Ce taux de 30 % devrait être ramené à 20 % dans une prochaine loi – possiblement dans le projet de loi de décentralisation qui a été annoncé.

Retenons que, là où rien n'avait été intégré dans le texte du conseil des ministres en septembre, il y a désormais un coin dans la porte : une mesure socle destinée à être améliorée.

Souvenons-nous aussi que ce premier résultat a été le fruit d'une addition de forces : les organisations professionnelles, avec Plurience, et l'Alliance pour le logement, mobilisées depuis des années et musclées à la suite de l'échec du CNR-logement en juin 2023 ; et qui avait conduit à la production du Rapport Daubresse /Cosson en juillet 2025 que nous avions relaté lors de notre Congrès de Strasbourg.

BAIL COMMERCIAL

» Loi de simplification de la vie économique (SVE)

La loi SVE, votée par l'Assemblée puis le Sénat, n'en finit pas : une commission mixte paritaire (CMP) s'est finalement réunie après avoir été maintes fois décalée. Le texte ajusté qui en est sorti doit désormais être confirmé par l'Assemblée nationale. Mais, en raison de la présence d'un article sur les ZFE qui fait largement débat, il est maintenant envisagé de repousser le vote final après les élections municipales. **Pour l'UNIS, l'enjeu majeur tient aux dispositions sur les baux commerciaux. Nous avons donc agi en commun UNIS-FACT-AFILOG contre les articles sur la taxe foncière non récupérable (8 ter), et contre le plafonnement des garanties et cautionnement (24 bis).**

RÉNOVATION

» DPE – baux – copropriété – Loi Gacquerre

Le ministre du Logement a apporté son soutien à la proposition de loi de la sénatrice Amel Gacquerre, votée au Sénat et en attente d'inscription à l'Assemblée nationale. Cette proposition qui articule les DPE Collectifs et Individuels et qui subordonne le respect de l'agenda Climat (seuils de DPE) à la réalisation de travaux collectifs, avait toutefois été rejetée lors de la précédente législature (propositions Vuilletet puis Marchive/Echaniz).

» Construction

À peine la loi Huwart sur la simplification de l'urbanisme publiée (en décembre), une proposition de loi **Estrosi-Sassone** n°171 visant à conforter l'habitat et la construction (« choc » de construction) a été déposée puis amendée par le Sénat, et transmise pour lecture à l'Assemblée nationale. Elle s'inscrit dans le volet logement annoncé par le ministre **Vincent Jeanbrun qui espère présenter fin janvier un plan logement de long terme**, une fois la séquence budgétaire stabilisée.

» Formation initiale

Des échanges avec le cabinet Jeanbrun en décembre nous ont conduits à réaffirmer notre position sur la **formation initiale des collaborateurs et agents commerciaux à habiliter**. En substance, il ne faudrait pas que le décret à venir sur la Formation Initiale soit plus exigeant que le décret actuel sur la Formation Continue. Par ailleurs, nous avons rencontré la **Direction générale des entreprises (DGE, à Bercy)** pour appuyer notre approche rationnelle fondée sur ce qui est déjà en place de manière spontanée dans les entreprises et que devra, à notre sens, respecter le prochain décret. Nous indiquons également notre souhait que le rôle de la CCI qui délivre les habilitations, soit léger et ne s'apparente pas à un contrôle en amont qui ralentirait cette délivrance. Les arbitrages sur ce prochain décret sont en cours de finalisation et nous avons demandé une entrée en vigueur en 2027 et non pas en cours d'année 2026.

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

» Rapports locatifs

Nous avons obtenu de la DHUP que les professionnels doivent demeurer légitimes à représenter les bailleurs au sein des CDC.

» Démarchage téléphonique

Une action a été engagée en commun en vue d'une rédaction pratique d'un décret d'application de la seconde loi sur le démarchage (**UNIS**, la **FESP** (services à la personne), la **FVD** (vente à distance), le **GPMSE** (sécurité électronique), l'**Union des Marques**).

» Facturation électronique

À compter du 1^{er} septembre 2026, les factures entre entreprises françaises devront être transmises obligatoirement sous un format électronique par l'intermédiaire d'un tiers (plateforme agréée). Nous avons identifié, dans notre secteur d'activité, des difficultés d'interprétation et d'application prévisibles, en particulier en lien

avec la qualité d'intermédiaire (entreprise éligible) vis-à-vis de mandants qui ne le sont pas. Ayant transmis à l'administration fiscale (DGFiP) nos préoccupations – très nombreuses –, un point sera fait courant février avec cette administration sur les solutions et préconisations envisageables dans chacun des cas qui se présenteront.



ENVOYÉ SPÉCIAL - SYNDICS

» Réaction et action de l'Unis

À la suite de la diffusion de l'émission « Envoyé Spécial » sur France 2, le 8 janvier, l'Unis a réagi par voie de communiqué de presse (voir les pages Médias).

Le reportage intitulé « Syndics de copropriété : gare aux abus » a provoqué une levée de boucliers auprès des organisations représentatives de la profession immobilière.

L'UNIS dénonce une approche jugée caricaturale, susceptible d'alimenter une défiance injustifiée envers une profession déjà sous forte tension.

» Ce qui change au 1^{er} janvier 2026

- Entrée en vigueur du nouveau calcul du **DPE** dont le coefficient pour l'électricité est modifié
- **Honoraires de location** : le plafonnement datant de 2015 a été faiblement revalorisé (+0,87 %) à compter du 1^{er} janvier.
- **MaPrimeRénov'** est suspendue, en l'attente d'un budget 2026.
- **Les contrats de syndic** prévoiront sa prestation pour la constitution et le suivi de l'emprunt collectif (décret du 22 décembre 2025).
- **Notifications / copropriété** : le principe est désormais que les notifications et mises en demeure seront valablement faites par voie électronique.
- **DPE collectif** obligatoires dans les copropriétés : restaient les copropriétés de moins de 50 lots, au 01/01/2026. Les autres étaient déjà concernées (depuis 2024 pour les +200 lots et 2025 pour les 51-200 lots).
- Copropriété et vente de lots : les **PPT** (plan pluriannuel de travaux) sont à joindre à l'état-daté.
- **Prêt avance mutation (PAR)** : revalorisation des plafonds de ressources.
- **Visale** : revalorisation des plafonds de ressources et ajustement du zonage

VOIR NEWS JURIDIQUE

Actualités – Unis ou dans Mon Espace Adhérent Unis

Visale

**Regards croisés de Danielle DUBRAC, Présidente de l'UNIS
et Jérôme DRUNAT, Directeur général de l'APAGL**



Pourquoi faire évoluer la garantie Visale ?

Jérôme Drunat

Au regard de l'utilité sociale démontrée du dispositif et de sa maîtrise financière, il était important pour les Partenaires Sociaux d'Action Logement de faire évoluer le dispositif. Certains paramètres, comme le zonage ou les plafonds de loyer d'exclusion, n'avaient pas évolué depuis 2016 et pouvaient, dans certains cas, être déconnectés du marché locatif privé. Faire évoluer Visale, c'est répondre aux réalités du marché locatif et maintenir la confiance indispensable entre professionnels, locataires et propriétaires qui continuent de bénéficier d'une sécurité fiable et gratuite contre les risques locatifs. Faire évoluer Visale, c'est permettre d'accompagner des parcours professionnels et résidentiels plus instables.

Danielle Dubrac

L'impayé de loyer, c'est un épouvantail pour les bailleurs. Or ces dernières années, marquées par l'inflation et notamment la hausse des prix du chauffage, ont généré une crainte renforcée du niveau d'impayés et alimenté une méfiance par les bailleurs envers le secteur locatif. L'APAGL a eu la pertinence d'adapter le produit VISALE en le réajustant sur les publics ciblés et l'étendue de la garantie. Leur expérience a démontré en outre que, lorsqu'ils se produisent, les impayés sont majoritairement constatés en début de période de location. Ainsi, les améliorations du dispositif permettent d'ajuster les critères pour maximiser son efficacité.

Concernant l'accompagnement des salariés, Action Logement a délivré 350 000 garanties Visale en 2025.

Qu'apportent concrètement ces évolutions aux professionnels de l'immobilier ?

Jérôme Drunat

L'augmentation des plafonds de loyers répond concrètement aux demandes des professionnels de l'immobilier. Cela leur permet de sécuriser davantage de mandats tout en élargissant le panel de candidats locataires à proposer aux bailleurs. Le découpage du territoire évolue également pour mieux refléter les tensions locatives réelles permettant d'avoir une offre de logements éligible augmentée et un accès facilité à la garantie pour davantage de profils.

La garantie se concentre sur les trois premières années du bail, période statistiquement la plus exposée aux impayés, avec la possibilité d'avoir un nouveau contrat de cautionnement si le locataire est de nouveau éligible. Ces évolutions sont bien en phase avec des parcours résidentiels dynamiques et cohérentes pour pallier les difficultés rencontrées dans l'accès au logement des jeunes actifs et salariés aux revenus modestes (dont le nombre de bénéficiaires est augmenté avec les plafonds de ressources augmentés à 1 710 € nets/mois).

Ainsi, Visale devient plus efficient, à condition d'être correctement utilisé et intégré dans une stratégie locative globale des professionnels de l'immobilier.

Danielle Dubrac

VISALE constitue l'une des solutions proposées aux bailleurs et aux locataires, à côté de la GLI et même parfois encapsulée à la GLI. Le temps long, la prévisibilité et l'anticipation sont cruciaux dans le discours des professionnels à l'égard des bailleurs.

Quel est l'intérêt stratégique de Visale pour les adhérents de l'UNIS ?

Jérôme Drunat

L'UNIS est un partenaire historique et important pour Visale car nous

partageons les mêmes enjeux : faciliter l'accès au logement pour faciliter l'accès à l'emploi. Par cela, nous dynamisons l'économie locale, territoire d'implantation des adhérents de l'UNIS. C'est plus de 36 000 contrats Visale qui ont été signés avec les adhérents de l'UNIS depuis 2016. Mais nous devons continuer à convaincre, à mobiliser de nouveaux ambassadeurs Visale car, en travaillant avec l'UNIS, nous renforçons son ancrage opérationnel sur le terrain et son adoption par les professionnels. Cette convergence est essentielle pour répondre efficacement aux enjeux du logement et de l'emploi de demain.

Danielle Dubrac

Rappelons que le financement de Visale provient des contributions des entreprises à Action Logement (jadis le « 1 % logement »). Il s'agit donc d'une redistribution d'un financement par les professionnels. Par ailleurs, le lien direct entre l'emploi et le logement est fondamental dans le discours que l'Unis porte : pas de logement, pas d'emploi, et des étudiants désinscrits faute de solution résidentielle. Ainsi, la garantie locative est décisive dans l'acceptation d'un candidat locataire. Enfin, nous portons le discours selon lequel un parcours résidentiel fluide est déterminant pour la croissance du pays. Et cette mobilité est facilitée si les freins à la location sont levés. C'est ce que permet aussi de réaliser l'Apagl avec Visale. **Pour l'UNIS, l'offre de la GLI et de VISALE permettent finalement de répondre à cette attente. Les professionnels ont tout intérêt à mettre en place des solutions innovantes et efficaces.**



Attention à sécuriser vos pratiques !

Garantie des loyers impayés, assurance multirisque, assurance propriétaire non occupant... pour de nombreux professionnels de l'immobilier, la distribution d'assurances s'inscrit dans la continuité logique de leur activité et relève aussi parfois de leur obligation de conseil. Pourtant, cette activité, souvent considérée à tort comme accessoire, relève d'une réglementation spécifique encore mal appréhendée. À travers un guide dédié, l'UNIS entend sécuriser les pratiques et permettre aux professionnels de l'immobilier de développer ce levier de croissance sans s'exposer à des risques majeurs pour leur avenir professionnel. Éclairage avec Céline Mahinc, vice-présidente d'Anacofi Immo.



Cette activité est véritablement connexe à l'immobilier.

Elle permet d'enrichir l'offre de services et d'apporter au client une solution globale. Sur le plan commercial, l'intérêt est évident : récurrence de revenus, fidélisation, accompagnement complet. Mais ce qui paraît accessoire dans le chiffre d'affaires ne l'est pas juridiquement sur le plan réglementaire. »

CÉLINE MAHINC
vice-présidente d'Anacofi Immo

Un décalage courant entre la pratique et les exigences d'une réglementation stricte

Céline Mahinc pose le décor. Si la majorité des professionnels ne cherche pas à frauder, il est toutefois temps de comprendre que la distribution d'assurance est une activité en soi et doit donc répondre aux exigences posées par la loi : immatriculation à l'Orias, responsabilité civile spécifique, process client normé, obligations d'information et de conseil, médiation dédiée... Le décalage entre la pratique et la réglementation peut être considérable. « Certains font de l'assurance comme Monsieur Jourdain faisait de la prose : sans en avoir conscience. » Résultat : une exposition directe et importante à un risque juridique.

L'enjeu dépasse largement la simple conformité administrative

L'exercice illégal d'une activité réglementée relève du droit pénal.

« En cas de condamnation, le professionnel peut perdre sa carte et donc son activité immobilière », rappelle Céline Mahinc. Un risque d'autant plus préoccupant que les pratiques informelles sont fréquentes : frais de dossier perçus sans cadre réglementaire, contrats intégrés sans explication, absence de traçabilité du conseil... « Le problème n'est pas le montant, même 50 € peuvent constituer de l'intermédiation d'assurance. » Attention également à la GLI qui bénéficie certes de la dispense d'immatriculation à l'ORIAS mais à condition que le montant de la prime d'assurance calculé sur une année ne dépasse pas 600 euros. « À Paris, par exemple, avec un seul appartement, on est quasiment toujours au-dessus de ce montant », pointe Céline Mahinc.

Des contrôles qui se renforcent

La prise de conscience des autorités accélère le mouvement. Après des contrôles de la DGCCRF effectués en juin 2025, l'ACPR a clarifié sa position et modifié sa FAQ en précisant que certaines pratiques immobilières relèvent clairement de l'intermédiation d'assurance. « Les régulateurs ont identifié ces pratiques. On peut s'attendre dans les mois et les années qui viennent à des contrôles de l'ACPR parce qu'ils se rendent bien compte que les professionnels de l'immobilier font de l'intermédiation en assurance en dehors des clous », prévient Céline Mahinc. Les évolutions réglementaires actuelles, notamment sur le démarchage et la documentation des échanges, confirment cette tendance vers un encadrement plus strict.

Le guide UNIS pour développer son activité... sans se mettre en danger

Face à ce constat, l'UNIS a choisi d'agir en publiant un guide pratique

destiné à ses adhérents. Objectif : clarifier les obligations et offrir un cadre sécurisé pour développer cette activité complémentaire. « Si vous faites de l'intermédiation, faites-le correctement : c'est indispensable pour protéger le client et assurer la pérennité de votre entreprise », résume Céline Mahinc. Le guide détaille notamment les niveaux d'intermédiation, les obligations de formation, les documents nécessaires et les process à mettre en place. Ce faisant, l'UNIS en pionnier a posé les jalons d'un travail de fond pour permettre à ses adhérents d'élargir leur offre tout en limitant les risques réglementaires, là où d'autres acteurs du secteur sont restés silencieux.

Une opportunité aussi pour l'image de la profession

Au-delà des contraintes, la distribution d'assurance peut devenir un véritable levier de professionnalisation. Formaliser la connaissance client, structurer le conseil, documenter les échanges... autant d'outils qui renforcent la crédibilité du professionnel. « Une fois le process en place, cela ne change presque rien aux habitudes, mais cela valorise fortement l'expertise auprès des clients », observe Céline Mahinc. Une rigueur bienvenue qui peut contribuer à améliorer l'image de la profession. « C'est une démarche vertueuse : bénéfique pour le client, pour l'entreprise et pour la profession... mais uniquement si elle est exercée dans le bon sens », conclut Céline Mahinc.



INSCRIPTION AUX FORMATIONS





» Les Ruches de l'Unis

La RSE de l'UNIS – Biodiversité – Un cadeau « durable » lors du Congrès annuel de l'Unis

En guise de cadeau traditionnellement remis aux Congressistes en octobre 2025, l'UNIS et l'UNIS-ALSACE ont décidé de se tourner vers un produit naturel, le miel. Un pot de miel pour chaque participant, c'est pour l'Unis un moyen de participer au soutien de l'apiculture et donc de la biodiversité, à une époque où l'on redoute la disparition des abeilles.

L'UNIS a ainsi acquis 9 ruches auprès de la société **APINAE**, situées en Gironde, sur la côte océane, dans la forêt du Médoc ou encore sur la presqu'île du Cap Ferret.

Derrière Apinae, se trouve Raphaël MARLIN. Après une carrière d'administrateur de biens, il décide de se reconnecter à sa passion d'enfance et remet les abeilles au centre de sa vie. Il crée en 2022 le projet Apinae proposant aux entreprises l'implantation de ruches clés en main pour sensibiliser les collaborateurs à l'importance d'une démarche RSE, à la cohésion d'équipe et à la protection de la biodiversité.

» Édouard Philippe au Havre / Citya

En présence de **Danielle Dubrac**, d'**Édouard Morlot**, président délégué de l'UNIS, et de **Nicolas Guillote**, président de l'Unis-Normandie, inauguration par **Philippe Briand** de la nouvelle agence Citya Immobilier La Salamandre. Le maire du Havre et ancien Premier ministre **Édouard Philippe** était présent. L'occasion d'échanger sur nos préoccupations concernant PLF2026 et le statut du bailleur privé ou encore l'encadrement des loyers et le marché immobilier en général.

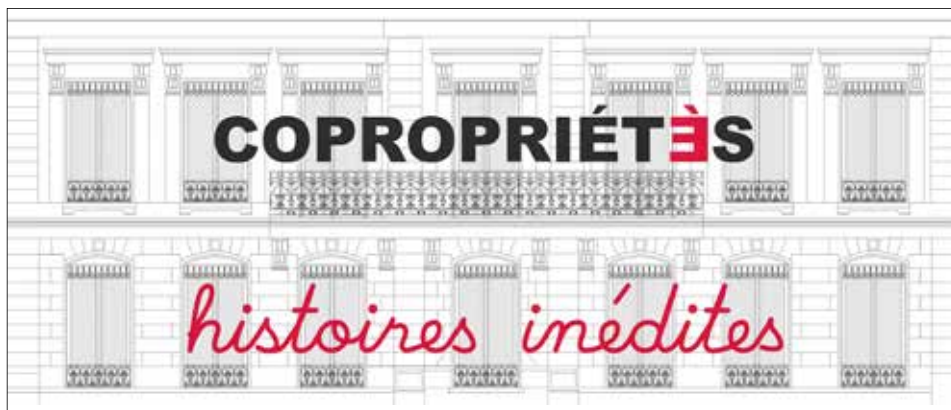


ÉVÈNEMENTS

» 10 ans de Bien'Ici

Le 5 décembre, les 10 ans de Bien'Ici ont été célébrés salle Wagram à Paris, animés par **David Benbassat** et **Didier Monnet**, parrainés par **Tony Estanguet** en présence de **Philippe Briand**, président de l'Arche, et de toute la filière immobilière, avec les membres fondateurs dont **Christophe Tanay** alors président de l'Unis. En 2025, c'est **220 millions** de visiteurs sur bienici.com.

» Prix Copropriétés « Histoires Inédites »



Danielle Dubrac, vice-présidente du Jury de la saison 4, aux côtés de **Danis Vannier** (La Copro des possibles), avec **Marjolaine Meynier-Millefert** (Alliance HQE), **Patricia Lesage** (BET Sagéco / ICO), **François Pellegrin** (UNSF), **Alexis Motte**

(GRDF), **Thomas Dubertret** (ALEC Lyon), **Jonathan Huynh** (ANAH), le sociologue **Gaëtan Briseperre**, **Olivia MILAN** (Salon COPROPRIÉTÉ & HABITAT), **Estelle BARON** et **Amandine Rollet** (SOLIHA Île-de-France) et **Nathalie Vaultrin**

(Rédactrice en chef magazine Copropriété & Travaux), remet **les prix des Recueils et Concours d'histoires inédites vécues en copropriété.**

- Le 1^{er} prix a été décerné à Sofian Ben Ayed pour *L'histoire du veilleur.*
- Le 2^e prix revient à Elvira Moussart pour *L'affaire du pot de Basilic.*
- Le 3^e prix a été remis à Ghizlane Adarrab pour *Le bon voisin.*
- Prix spécial à l'histoire d'Antony M., *Le contorsionniste un brin de mauvaise foi.*



» Carnet

DÉCORATION

- **Olivier SAFAR** a été nommé chevalier dans l'**ordre national du Mérite** (décret du 2 décembre 2025) et reçoit l'insigne des mains du sénateur de Paris **Francis Szpiner**, ancien maire du XVI^e arrondissement, et en présence du Maire **Jérémy Redler**. Une reconnaissance légitime compte tenu de l'ampleur de ses engagements, en particulier au sein de l'Unis dont il a été membre fondateur, président du pôle Île-de-France et Grand Paris, et actuel président de la commission copropriété, et membre du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI). Membre de la CNEC, il est par ailleurs le président de l'association Quali-SR. De son parcours exemplaire, nous pouvons retenir 3 verbes : Défendre la profession, Transmettre un savoir et un savoir-faire et Partager un sens renouvelé du devoir et de l'engagement au service du logement, de la copropriété et de l'immobilier. Comme il l'a rappelé lors de son discours : « Rien de durable ne se construit seul. »

INSTITUTIONS

- **Alain Duffoux** (SNPI) a été élu président du **CEPI** (Conseil européen des professions immobilières), en novembre 2025, pour une durée de 3 ans.

» HOMMAGE À Pierre Coudré



“Je suis Pierre Coudré”

Pierre nous a quittés récemment à l'âge de 79 ans, il était un enfant de l'immobilier marseillais. Pourquoi parle-t-on de lui ? Tant de consœurs et confrères nous ont quittés, cependant son départ a une résonance particulière aujourd'hui, notamment sur deux sujets:

sa justesse et sa curiosité.

Pierre est petit-fils d'administrateur de biens issu de l'union de deux familles de l'immobilier marseillais, la famille Bachellerie et la famille Coudré.

Il a eu deux filles, pas de fils, ce qui à l'époque était un synonyme de fin de règne éventuellement “sauvé” par un mariage...

Mais Pierre n'a pas pris cette option, il a construit ses deux filles en étant juste et ne s'arrêtant pas sur les idées préconçues, leur donnant les mêmes chances qu'un homme. Elles sont aujourd'hui des boss ! Sophie est expert-comptable, commissaire aux comptes, expert auprès du tribunal et Marion a repris le cabinet familial (CABINET PAUL COUDRÉ) et sa fibre syndicale en animant les relations confraternelles entre les adhérents UNIS de Marseille.

Marion, comme son père, place en priorité la justesse avec un ton direct pour éviter tout favoritisme pour la résolution de situations complexes.

Pierre était passionné par son métier, il avait une analyse juridique très juste. Il était très précis et trouvait toujours une explication : qu'elle soit technique ou comptable...

Cela l'a amené à être très apprécié par ses confrères car, au-delà de sa justesse, Pierre était une personne très modeste, il n'aimait pas les honneurs mais il était très dévoué pour tous ses amis.

Parlons aussi de la curiosité de Pierre : il a eu le premier téléphone portable de 10 kg jusqu'à la dernière tablette itech et a suivi toute l'évolution technologique en la voyant comme des opportunités, tant dans sa vie professionnelle que personnelle.

Pierre, c'était aussi la convivialité, celle de la CNAB, pour laquelle il s'est hautement investi. Chaque lieu, chaque restaurant était testé au préalable avec ses amis afin de réaliser des événements de qualité. Il était curieux de toujours faire découvrir de nouveaux endroits.

Parce que, en tant que petit-fils d'administrateur de biens, il avait bien compris qu'être unis était une force dans ce métier et c'est bien cela qui l'animait !

Alors oui, soyons tous Pierre Coudré pour continuer à porter haut les couleurs de notre profession avec des professionnels justes et curieux.

Après, si nous allons sur les anecdotes... Pierre a organisé l'unique congrès CNAB sur un bateau de croisière, il a été créateur d'un club de chasseurs fort apprécié pour ses repas mémorables, membre fondateur d'un club de moto : des anecdotes incroyables lors de tenue d'assemblée générale, etc., etc., et ça aussi on l'envie.

À Marion, sa fille, mon amie
Jean BERTHOZ, membre actif de l'UNIS

» Expertise

La Commission annonce plusieurs actions de formation destinées aux experts. Une session sera prochainement proposée afin d'approfondir le sujet de la rédaction de rapports conformes à la Charte et aux EVS 2025, dans la perspective de la certification REV-TEGoVA. Par ailleurs, de nouveaux modules thématiques sont en préparation, notamment autour de l'ESG, des risques climatiques, de la lecture critique de rapports et de la méthode d'évaluation contradictoire.



» Affaires sociales

La Commission du 9 décembre dernier a validé la dernière version du projet d'Accord de branche relatif à la Qualité de vie et aux conditions de travail dans l'Immobilier dit « Accord QVCT ».

La Commission souligne l'espoir fort que porte cet accord pour les entreprises comme pour les salariés. Il constitue un levier structurant pour renforcer la fidélisation des collaborateurs en poste, en donnant des perspectives durables d'amélioration des conditions de travail, mais aussi pour accroître l'attractivité du secteur auprès de nouveaux talents. Dans un marché de l'emploi tendu et concurrentiel, la QVCT devient un facteur différenciant majeur : elle participe directement à l'engagement, au sentiment d'appartenance et à la performance collective.

Dans un monde professionnel en permanente évolution, profondément transformé par l'arrivée de l'intelligence artificielle et la digitalisation des métiers, la QVCT s'est naturellement imposée comme un thème prioritaire pour les partenaires sociaux. Elle permet d'accompagner les mutations en cours tout en plaçant l'humain au cœur des organisations. Cet accord traduit ainsi une ambition commune : anticiper les transformations, prévenir les risques et construire un cadre de travail plus soutenable, plus attractif et plus responsable pour l'avenir de la branche.

» Formation

La Commission a validé l'ajout au catalogue d'une formation consacrée à la facturation électronique.

Les sessions se dérouleront, dans un premier temps, tout au long du premier semestre 2026.

Cette formation a pour objectif de permettre aux participants d'appréhender la réforme de la facturation électronique ainsi que ses modalités d'application aux différents métiers de l'immobilier, notamment le syndic de copropriété, la gestion locative, l'immobilier d'entreprise et la transaction immobilière.

Les membres de la Commission soulignent la nécessité de se former sur ce sujet, avant l'entrée en vigueur de la réforme.

Vous pouvez vous rapprocher d'*Un+ Formations* si vous souhaitez suivre une session.



» Gestion locative

La Commission se réjouit de la reconnaissance, enfin actée, dans le projet de loi de finances pour 2026 du statut du bailleur privé : une reconnaissance législative, aux effets encore limités.

Adopté le 29 janvier 2026, le statut du bailleur privé consacre enfin la reconnaissance juridique et fiscale de l'investissement locatif, longtemps attendu par les acteurs du secteur. Cette avancée doit toutefois être nuancée : pour les logements anciens, les conditions d'accès apparaissent particulièrement restrictives, avec l'exigence de travaux représentant au moins 30 % du prix d'acquisition et l'atteinte d'une performance énergétique A ou B, rendant le dispositif difficilement mobilisable dans la majorité des cas.

En tout état de cause, le texte n'a pas encore été promulgué : sa publication reste subordonnée à la décision du Conseil constitutionnel. Sous réserve de cette validation, ce nouveau statut constitue un premier pas, appelé à être précisé et ajusté pour devenir un véritable levier de relance de l'offre locative privée.

Immobilier d'Entreprise

La Commission se félicite que la commission mixte paritaire (CMP) réunie le 20 janvier dernier au sujet du projet de loi simplification de la vie économique (SVE) soit parvenue à un accord avec une décision clé pour les acteurs du commerce : la suppression des articles les plus contestés concernant la refacturation de la taxe foncière et la réforme des autorisations d'exploitation commerciale. Si certaines zones d'ombre subsistent – notamment sur la mensualisation des loyers et le plafonnement des garanties –, une première étape décisive vient d'être franchie.

À présent, et avant de se réjouir trop vite, après l'accord trouvé ce jour en CMP, il faut encore que les deux chambres du Parlement votent le rapport produit par celle-ci pour entériner

définitivement le texte. Les dates des votes ne sont pas encore connues. Nous restons en alerte sur ce sujet.

Par ailleurs, la Commission est particulièrement vigilante au suivi d'une nouvelle proposition de loi visant à limiter l'imputation de la taxe foncière au locataire dans les baux commerciaux, déposée le 13 janvier 2026, à l'initiative de la députée M^{me} Violette SPILLEBOUT (Ensemble pour la République). Cette proposition de loi comporte un article unique qui prévoit que la **taxe foncière ne peut être imputée au locataire que dans la limite de la moitié de son montant**. Elle s'appliquerait aux baux conclus et renouvelés à compter de la promulgation de la loi, sans affecter les baux en cours. Nous n'avons pas encore de visibilité sur son inscription aux débats en séance publique à l'Assemblée nationale.

Promoteurs-Rénovateurs

La commission transaction s'est réunie le mercredi 5 novembre 2025.

Sur le plan juridique, la commission a abordé plusieurs points : la loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 facilitant la transformation bureaux-logements ; la loi de simplification urbanisme d'octobre 2025 sous examen constitutionnel ; la jurisprudence du Conseil d'État du 1^{er} octobre 2025 étendant le non-appel aux sursis à statuer en zones tendues ; ainsi qu'une jurisprudence sur la perte de qualité d'action du promoteur vendeur en assurance DO.

En points divers, la commission a décidé de promouvoir les adhésions PR via un flyer digital et un groupe de travail ad hoc.

Transaction

La commission s'est réunie le jeudi 22 janvier 2026. L'occasion pour les élus de réaliser un tour de marché qui révèle un marché contrasté mais globalement résilient. Le sondage sur la situation du marché adressé à l'ensemble des élus révèle que les principaux défis identifiés en décembre 2025 sont la stagnation du marché, les tensions sur les prix et les difficultés de financement, sur fond d'instabilité politique. Le moral des professionnels ressort globalement bon et confiant pour 2026 malgré ces contraintes.

Sur le plan juridique, la commission a été informée : de l'anonymat encadré des agents DGCCRF ; de la décision de la CNS sur la LCB FT insistant sur la personnalisation des dispositifs de vigilance et donnant lieu à un projet de formation ad hoc ; des nouvelles mentions de l'état daté liées à l'emprunt collectif. La réforme de la facturation électronique a également fait l'objet d'un échange, notamment afin d'aborder les différentes questions soulevées par ces modifications à venir.

Copropriété

La Commission accueille positivement les modifications opérées par le décret du 22 décembre 2025 relatives aux notifications électroniques et à la modification à la marge du contrat de syndic.

En revanche, elle déplore que le nouvel emprunt collectif global ne soit toujours pas accessible aux copropriétés ainsi que la suspension des aides MaPrimeRénov' en raison du budget de l'État voté tardivement.

Cette année sera probablement riche. La fin imminente du réseau 2G et celle du réseau 3G en 2028 ont des impacts multiples dans les immeubles (téléalarme des ascenseurs, compteurs, chaufferie, etc.).

La mise en place de la facturation électronique est source d'incertitude : la

Commission espère obtenir des réponses prochainement.

En 2026, la Commission poursuivra ses travaux pour valoriser le métier de syndic, faire modifier le contrat de syndic pour y intégrer toutes les missions et notamment son rôle central dans la rénovation des copropriétés.



Commission Rénovation et RSE

L'année 2025 a été riche en rencontres et échanges sur la rénovation et la RSE. Espérons que 2026 le soit tout autant !

En 2026, la commission poursuit sa réflexion sur la RSE (rapport RSE de l'UNIS pour 2025), actions RSE à mener. L'adaptation aux changements climatiques permet de limiter les impacts de l'évolution du climat et les risques qui peuvent y être associés (canicules, inondations, retrait-gonflement des argiles, etc.). La rénovation des immeubles est un des outils de cette adaptation. La commission souhaite également mener un travail sur la prise en charge des risques climatiques par les compagnies d'assurances.

Vie des RÉGIONS

L'actualité des régions

Mars

Dimanche 8 mars

National / Journée des droits des femmes

Lundi 16 mars

Unis AURA / Lyon-Rhône
Réunion des propriétaires bailleurs

Jeudi 19 mars

Unis IDF / Forum Institut de France
Paris
Conseil National Unis
Institut de France - Paris
Unis Grand Est / SOLUCOP
Strasbourg

Avril

Jeudi 02 avril

Unis Loire / Les Rencontres de l'Immobilier 2026
St-Étienne
Unis Occitanie / Solucop
Toulouse

Jeudi 9 avril

Unis Bretagne / Unis Mouv +
Tournée Renov'Acteur
Rennes

Vendredi 10 avril

Unis Normandie / AG de pôle

Mardi 21 avril

Unis Bourgogne-Franche-Comté / UC (matin) & AG de pôle (pm)
Chalon-sur-Saône

Jeudi 23 avril

Unis AURA / Lyon-Rhône /
Journée de la Copropriété
Lyon

Mercredi 29 avril

Unis Hauts-de-France /
AG de pôle
Lille

Mai

Mardi 5 mai

Unis Occitanie /
Salon de la Copropriété
Nîmes

Vendredi 22 mai

Unis Nouvelle-Aquitaine /
AG de pôle
Bordeaux

Vendredi 29 mai

Unis PACA / MPC & Var /
AG de pôle et de structure
Marseille (au Corbusier)

Juin

Vendredi 5 juin

Unis Bretagne / AG de pôle

Mercredi 10 juin

Unis Occitanie / AG de pôle

Jeudi 11 juin

Unis AURA / Lyon-Rhône /
AG & Unis Night
Lyon

Vendredi 12 juin

Unis PACA / Nice Côte d'Azur /
AG de structure

Mercredi 17 juin

Conseil National
(Élection présidence)
Marseille (Palais du Pharo)

17 & 18 juin

Unis PACA / Pros de l'immo
Marseille (Palais du Pharo)

Mercredi 24 juin

Unis Pays de la Loire / AG de pôle
Nantes (La carrière de Saint-Herblain)

Vendredi 26 juin

Unis Grand Est / AG de pôle
Unis AURA / Lyon-Rhône / Tournoi
de pétanque

Juillet

Vendredi 03 juillet

Unis PACA / Unis Night
Aubagne (Domaine du Carnavan)
Unis Loire / AG de structure



Septembre

Jeudi 10 septembre

Conseil National Unis
Paris
Unis IDF & Grand Paris / Unis Night
Paris
Unis PACA / Cocktail de rentrée
Marseille (Sky Center)

Vendredi 11 septembre

Unis AURA / Lyon-Rhône /
Tournoi de Golf

23 & 25 septembre 2026

Congrès Unis
Lyon

Octobre

Jeudi 15 octobre

AGE & AGO Unis
Paris / Visio

Novembre

Novembre

IDF & Grand Paris /
Salon de la Copropriété
Paris

Décembre

Jeudi 10 décembre

Conseil National Unis
Paris

Vendredi 11 décembre

National /
Séminaire des Présidents
Paris

NATIONAL

SÉMINAIRE DES PRÉSIDENTS À NÎMES

Les **11 et 12 décembre 2025**, l'Unis France a réuni ses présidents et son Conseil national à Nîmes. Dans le cadre prestigieux du Musée de la Romanité, échanges de haut niveau et convivialité ont rythmé ce temps fort tourné vers l'avenir de la profession.



GALETTE DES PARTENAIRES



Le **15 janvier 2026**, l'Unis a réuni ses partenaires autour de la traditionnelle galette des rois. En présence de Danielle Dubrac et d'Édouard Morlot, ce moment chaleureux a favorisé les échanges et renforcé les liens en ce début d'année 2026.

RÉNOV'ACTEURS – LANCEMENT DE LA TOURNÉE 2026



Le **21 janvier 2026**, à l'occasion de la soirée de lancement de la tournée **Rénov'acteurs** 2026, l'Unis a accueilli le club d'affaires de la rénovation énergétique **Care Immo** en présence du député Lionel Causse. La tournée 2026 est prévue

en 17 étapes sur le territoire métropolitain.



PACA / UNIS CÔTE D'AZUR

Les **4 et 5 décembre 2025**, le salon **SOLUCOP Nice** a fait son grand retour. Co-organisé par l'Unis Côte d'Azur, représentée par son président Renaud Dalbera et la Fnaim Côte d'Azur, l'événement a confirmé son statut de rendez-vous incontournable de la copropriété.



UNIS NOUVELLE-AQUITAINE

Le **20 novembre 2025**, Camille Faloci, Présidente de l'Unis Nouvelle-Aquitaine, a lancé son **Club des partenaires** à Villenave-d'Ornon. Ce moment privilégié d'échanges et de rencontres a réuni adhérents et partenaires dans une ambiance conviviale, au service de la dynamique régionale.



SALON DE LA COPROPRIÉTÉ – BORDEAUX

Le **25 novembre 2025**, Bordeaux a accueilli une journée et une soirée dédiées aux acteurs de la copropriété.

Le grand sondage IPSOS « Copro mon amour », réalisé par l'Unis au printemps 2025, y a été présenté. Une édition une nouvelle fois couronnée de succès.



OCCITANIE / UNIS MIDI-PYRÉNÉES

Le **25 novembre 2025**, l'UC Midi-Pyrénées a mobilisé près de 80 adhérents à Toulouse autour d'un programme riche : valorisation du patrimoine, rénovation, location meublée. Une rencontre studieuse et dynamique portée par Janine Redon et Martine Cardouat.



Le **20 janvier 2026**, Martine Cardouat, présidente de l'UNIS Midi-Pyrénées, a rassemblé les acteurs de la profession autour d'un repas de vœux chaleureux. Un moment privilégié pour renforcer les liens et lancer l'année 2026 sous les meilleurs auspices.



PACA / UNIS MPC

Le **8 janvier 2026**, la cérémonie des vœux de l'UNIS MPC a donné le cap pour l'année à venir. Sébastien Lieutaud, président de l'UNIS MPC, a partagé avec énergie ses ambitions et objectifs pour 2026 lors d'un moment convivial et fédérateur.



AURA / UNIS LYON-RHÔNE

Le **20 janvier 2026**, plus de 400 adhérents et partenaires se sont retrouvés à l'Hôtel du Département pour la soirée des vœux de l'UNIS Lyon-Rhône. Accueillis par Patrick Lozano, ils ont partagé échanges riches, rencontres et énergie collective.



UNIS IDF & GRAND PARIS

Le **28 janvier 2026**, les vœux de l'UNIS IDF & Grand Paris se sont tenus à l'Assemblée nationale en présence de Lionel Causse et Danielle Dubrac. Éric Bricco y a présenté ses premiers vœux de président, suivis d'échanges sur l'actualité législative.



UNIS GRAND EST



Le **8 janvier 2026**, l'Unis Grand Est a célébré sa soirée de vœux à l'Art Café de Strasbourg. Catherine Dos et Maxime Py ont adressé leurs vœux chaleureux aux confrères et partenaires présents. Riches échanges, convivialité et amitié étaient les mots-clefs de cette première réussite.

UNIS PAYS DE LA LOIRE

Le **22 janvier 2026**, une matinale organisée à Nantes en partenariat avec GRDF a réuni 80 adhérents autour du thème de la rénovation globale. Éric de Becdelièvre, président de l'Unis Pays de la Loire, a animé les échanges sur ce sujet d'actualité.



Le 5 février, l'Unis Pays de la Loire a participé et co-organisé le **1^{er} salon ImmoPro Tour à La Carrière de Nantes** avec Éric de Becdelièvre, Muriel Trichasson, Olivier Romefort et Édouard Morlot. Des échanges sur la rénovation énergétique dans l'habitat et le tertiaire et sur les enjeux du RGPD avec notre partenaire Déclarations juridiques.



UNIS HAUTS-DE-FRANCE

Le **22 janvier 2026**, l'Unis Hauts-de-France a proposé un afterwork en partenariat avec la CEGC dédié à la rentabilité des cabinets d'administration de biens. Un thème très actuel, abordé en présence d'Édouard Morlot et de Patricia Piedbois, directrice des professions de l'immobilier chez CEGC.



UNIS NORMANDIE



Le 29 janvier, Nicolas Guillotte, Président de l'Unis Normandie, rassemblait tous les acteurs de la rénovation énergétique autour d'une

matinale de la Copro avec GRDF pour des échanges particulièrement enrichissants.

OCCITANIE / UNIS LANGUEDOC-ROUSSILLON



Le 29 janvier, à l'occasion des vœux, son président Ludovic Tourdiat a réuni les professionnels de l'Unis Occitanie à Montpellier pour parler enjeux de la filière immobilière en matière

de rénovation énergétique avec l'ALEC Montpellier et d'évolutions législatives et jurisprudentielles avec le cabinet SVA Avocats.

MÉLANIE EH RMANN

Fondatrice de Mélanie Ehrmann Immobilier à Strasbourg

LA GESTION LOCATIVE AVEC UN ESPRIT TRÈS WONDER WOMAN

Juriste de formation, gestionnaire locative par conviction, Mélanie Ehrmann a créé son cabinet en 2021 à Strasbourg. Seule aux commandes, elle défend une pratique artisanale, engagée et profondément humaine de la gestion locative, où l'intérêt du propriétaire se conjugue avec le souci du locataire, dans une recherche fine de l'équilibre.

Un parcours construit sur l'exigence et l'expérience

« Je suis juriste de formation, cela fait de nombreuses années que je travaille dans l'immobilier. » Après des débuts dans le secteur de l'assurance, Mélanie Ehrmann s'oriente très vite vers l'immobilier, avec une idée claire de son objectif : la gestion locative. « Suite à un bilan de compétences, j'ai voulu vraiment faire de la gestion locative. »

Pour se former, elle choisit volontairement un grand groupe : « J'ai démarché Foncia pour devenir gestionnaire en me disant que c'était le meilleur formateur sur la place avec des méthodes de grand groupe. » Une étape assumée, mais temporaire. « Je savais que je n'y ferais pas carrière. » Après plusieurs années et un poste de responsable du service gestion locative et une place au comité de direction dans un cabinet strasbourgeois, la décision s'impose. « Je connaissais le métier et je ne voulais plus avoir de comptes à rendre ni subir un manque de reconnaissance. » Elle se lance alors à son compte en janvier 2021.

La gestion locative comme cœur de métier

« Mon cœur de métier, c'est la gestion locative. » Mélanie Ehrmann ne fait pas mystère de ses priorités. La gestion locative concentre l'essentiel de son activité, la transaction restant marginale. « Je fais très peu de ventes, sauf quand mes clients me le demandent. »

Sa vision repose sur un équilibre assumé : « Mon premier client, c'est le propriétaire. Je dois le satisfaire, relouer son appartement très vite sans vacance locative. » Mais cet objectif ne s'oppose pas à l'intérêt du locataire. « Je suis très satisfaite quand je trouve le point d'équilibre, le gagnant-gagnant. » Convaincre un propriétaire d'entretenir son bien fait partie intégrante de sa mission : « Installer une cuisine, rénover une salle de bains, remplacer des fenêtres, c'est aussi offrir du confort au locataire. »

Travailler seule, un choix stratégique

« Travailler seule, c'est vraiment une volonté. » Sans salarié, Mélanie Ehrmann assume l'ensemble des tâches, y compris la comptabilité. « De cette manière-là, j'ai la maîtrise de tous les aspects de mon métier. » Elle revendique une relation directe et sans filtre : « Je suis l'interlocutrice unique des propriétaires et des locataires. »

Cette organisation lui permet d'éviter « toute déperdition d'informations » et d'offrir « un service premium, avec de la réactivité et de la personnalisation ». Le modèle fonctionne. « Le téléphone sonne tout seul et c'est le bouche-à-oreille qui me fait me développer. »

Visale et FASTT : des outils au service du logement

Pour elle, Visale « est un levier », dont elle défend la philosophie. « J'y recours

pour des histoires de valeurs. Je considère que j'ai aussi une mission de loger des gens. » Dans un marché tendu comme Strasbourg, elle refuse la facilité. « Le logement est un sujet, et parfois ce sont de nos missions de tendre la main à des personnes qui en ont besoin. » Tout en restant pragmatique : « Visale, c'est une garantie de l'État qui fonctionne hyper bien, qui est gratuite pour couvrir les loyers impayés. » Et rappelle que « ma priorité, c'est quand même de protéger mon propriétaire ». Un équilibre, encore une fois.



Ma force aujourd'hui, c'est de travailler seule. J'ai la maîtrise de tous les aspects de mon métier et je suis l'interlocutrice unique de tout le monde. Donc aussi bien les propriétaires qui me confient leur bien que les locataires que je choisis. Je connais les biens que je gère et il n'y a donc aucune déperdition d'informations.



Un engagement naturel au sein de l'UNIS

Adhérente de longue date, Mélanie Ehrmann a rejoint l'UNIS dès la création de son cabinet. « J'avais besoin de ne pas me sentir isolée, de suivre les évolutions réglementaires et de ne pas être à côté de la plaque. » Pour cette professionnelle qui travaille seule, l'UNIS représente à la fois un appui technique et un collectif. « L'aspect juridique, la réglementation, les modèles de contrats, c'est essentiel pour mes clients. » Au-delà des outils, elle apprécie l'esprit confraternel du syndicat. « À l'UNIS, on ne se tire pas dans les pattes. On s'appelle pour se donner des conseils, pour se rendre des services. » Une dimension humaine qui fait écho à sa pratique du métier.

Récemment, Mélanie Ehrmann a franchi une nouvelle étape en intégrant la commission nationale de gestion locative. « C'est instructif et constructif. On met sa pierre à l'édifice, on remonte des pratiques, ça permet de continuer à réfléchir et à évoluer. » Une implication cohérente avec sa vision : ne jamais exercer son métier « comme une machine en automatique ».

Passions, endurance et équilibre de vie

Très investie professionnellement, Mélanie Ehrmann veille à préserver ses passions. « J'aime beaucoup la randonnée et le trek » En décembre 2025, elle s'accorde une coupure totale : « J'ai tout coupé pendant 17 jours pour aller au Népal,

Dates clés

Janvier 2021
Création de Mélanie Ehrmann Immobilier

150
lots en gestion

2010
Premiers contacts professionnels avec la CNAB

2024
Premier congrès UNIS à Rennes

2026
Entrée à la Commission nationale de gestion locative

sans ordinateur ni réseau. » Mère de deux enfants, cheffe d'entreprise depuis cinq ans, elle résume son moteur en un mot : « Endurance. » Et conclut avec le sourire : « On est des femmes, des Wonder Women. »



COLLÈGE DES EXPERTS IMMOBILIERS

Jean-François Trably, nouveau président de TEGOVA France

L'UNIS se réjouit de la nomination de Jean-François TRABLY, membre de l'UNIS et de la Commission Expertise, à la présidence de TEGOVA France.

Cette élection constitue une étape importante pour la représentation des experts de l'immobilier français au niveau européen. Grâce à cette présidence, les intérêts des professionnels de l'évaluation immobilière défendus par l'UNIS bénéficieront d'une voix renforcée au sein de TEGOVA (The European Group of Valuers Association), l'association paneuropéenne qui rassemble 76 organisations professionnelles issues de 40 pays, engagée pour des standards élevés, l'éthique et la qualité du marché de

l'évaluation immobilière.

Fidèle à ses missions, TEGOVA France continuera à promouvoir les European Valuation Standards (EVS), à soutenir la diffusion de la certification REV (Recognised European Valuer) et à accompagner le développement des meilleures pratiques au service de la profession.

L'UNIS adresse à Jean-François TRABLY ses plus sincères félicitations et ses vœux de réussite dans ses nouvelles fonctions, convaincue que cette présidence marquera une avancée significative pour la reconnaissance et la défense des experts immobiliers, tant en France qu'à l'échelle européenne.



Le changement climatique et ses incidences sur la valeur vénale des biens immobiliers



Benoît Laignel, Haut fonctionnaire au développement durable au ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche et délégué français auprès du GIEC/ IPCC, interviendra **le 19 mars prochain à l'Institut de France à Paris, dans le cadre du Forum**

Unis Île-de-France. Il abordera un thème majeur pour les acteurs de l'immobilier et de l'aménagement du territoire : le changement climatique et ses incidences sur la valeur vénale des biens immobiliers. À travers son expertise, il mettra en lumière les transformations environnementales actuelles, leurs répercussions économiques et territoriales ainsi que les stratégies d'adaptation nécessaires, notamment en matière de relocalisation, de prévention des risques et d'indemnisation.



À lire sur Mandataire Immobilier Unis

- **État des lieux du marché immobilier** : volumes de transactions, évolution des prix, conditions de financement et dynamiques régionales / tendances observées en ce début d'année. *[OPTIHOME]*
- Nouvel épisode de « Parlons peu, parlons biens » : **Le rôle des syndicats professionnels**, avec Danielle Dubrac *[CAPIFRANCE]*
- À la revente, les logements certifiés affichent en moyenne 4 % de valorisation supplémentaire par rapport à des biens comparables, confirmant l'impact économique concret de la **qualité et de la performance du logement** *[HAL open science]*
- Une étude exclusive sur le **pouvoir d'achat immobilier** des ménages dans les 11 plus grandes villes françaises *[BIEN ICI]*
- Alors que près de 7 salariés sur 10 envisagent une évolution professionnelle dans les deux prochaines années, le marché immobilier se positionne comme une opportunité stratégique de **reconversion** pour des profils expérimentés en quête de sens et d'autonomie professionnelle. *[IAD]*
- Quelques chiffres qui illustrent les **usages actuels du web et de la recherche en ligne** :
 - 83,8 % utilisent un moteur de recherche chaque mois
 - 62 % utilisent des cartes en ligne, des applications de stationnement ou de localisation chaque mois
 - 31,2 % scannent un QR code chaque mois
- 24,8 % utilisent ChatGPT chaque mois
- 29 % utilisent des outils de traduction chaque semaine
- 14,8 % utilisent des assistants vocaux chaque semaine
- 11,5 % utilisent la recherche d'images chaque mois

Des pratiques désormais bien installées, qui traduisent une diversification des points d'entrée vers l'information, au-delà du moteur de recherche classique. *[Digital Report France 2026 – We Are Social]*

- À voir : Le **Baro de l'UNIS** pour comprendre et décrypter les tendances *[https://live.unis-immo.fr/]*
- Avec sa nouvelle **campagne nationale**, Safti structure son discours de recrutement autour de « l'esprit SAFTI », en affirmant un positionnement centré sur les qualités humaines comme prérequis au métier. *[SAFTI]*
- À compter du 11 août 2026, le **démarchage téléphonique** bascule vers un régime d'opt-in strict, avec des sanctions renforcées pour les professionnels de l'immobilier. Ce nouveau cadre impose de revoir en profondeur les pratiques de prospection pour rester conforme et limiter les risques juridiques *[IDA]*
- Avec une croissance largement supérieure à celle du marché, lad poursuit son développement et affiche des **perspectives de recrutement** soutenues *[IMMOMATIN]*

Retrouvez chaque mois des études et commentaires de jurisprudence dans la revue **Administrer** éditée par l'**Unis** et disponible sur abonnement

N° 604 - Janvier 2026

- **Construction / La garantie de bon fonctionnement**
par Olivier BEDDELEEM
- **Copropriété / Application de la loi Le Meur, faut-il modifier le règlement de copropriété ?**
par Agnès LEBATTEUX

N° 605 - Février 2026

- **Copropriété / Emprunt collectif global et notifications électroniques : ce que le décret du 22 décembre 2025 change pour les syndicats et les copropriétés**
par Benjamin NAUDIN
- **Fiscalité / Panorama de l'évolution en 2025 de la réglementation et de la jurisprudence en matière de fiscalité immobilière** par Samuel DROUIN



administrer@unis-immo.fr

Prix RénoVert 2026



Chers adhérents,

Pour la 5ème année consécutive l'Union des syndicats de immobilier (Unis) et Banque Populaire vous proposent de participer au **concours RénoVert 2026**.

Cet événement annuel, devenu une référence dans le secteur de l'immobilier, vise à récompenser les projets les plus exemplaires en matière de rénovation de bâtiments.

Ce prix a pour ambition de mettre en lumière le **savoir-faire des Promoteurs-Rénovateurs** et se distingue par son double objectif : **encourager l'amélioration de la qualité des bâtiments** rénovés tout en participant à la **valorisation du patrimoine immobilier** et à la **protection de l'environnement**.

Il est divisé en **3 catégories** :

- **Prix RénoVert Résidentiel** : pour les projets rénovés dans le secteur de l'habitat.
- **Prix RénoVert Tertiaire** : pour les réalisations dans le domaine des bâtiments à usage commercial ou bureaux.
- **Prix RénoVert Copropriété** : pour les projets de rénovation visant l'amélioration des copropriétés.

Je participe !

**L'UNIS FAIT
LA FORCE!**



Immobilier augmenté

L'IA générative, UN LEVIER PUISSANT... SOUS RESPONSABILITÉ

Pour un temps cantonnée aux discours prospectifs, l'intelligence artificielle s'est désormais installée dans le quotidien des professionnels de l'immobilier. Assistants vocaux, automatisation des tâches administratives, analyse de données, aide à la relation client : l'IA promet des gains de temps, d'efficacité et de qualité de service. Elle soulève aussi de nouvelles questions juridiques, éthiques et organisationnelles. Entre opportunités concrètes et cadre collectif à construire, la profession immobilière se confronte à des évolutions qui ont comme un petit air de révolution en marche, et c'est passionnant.



« L'IA, C'EST UN OUTIL D'AIDE, PAS UNE AUTORITÉ »

Parler d'intelligence artificielle suppose d'abord de lever les malentendus. Dans les usages actuels des cabinets immobiliers, il ne s'agit pas de machines "pensantes", mais d'outils capables de traiter de grandes quantités de données, de repérer des irrégularités et de produire des réponses automatisées à partir de modèles statistiques.



« L'IA est très performante pour structurer, trier, reformuler. Mais elle ne comprend pas le contexte métier comme un professionnel », rappelle Jean-Pierre Clavier, professeur de droit privé à Nantes Université, spécialiste du droit du numérique. Autrement dit, elle exécute, mais ne juge pas. Ce qu'elle fait bien ? Répondre rapidement à des demandes simples, analyser des documents, aider à la rédaction, absorber des volumes d'informations impossibles à traiter humainement. Ce qu'elle ne fait pas ? Tout ce qui fait la force du professionnel. Apprécier une situation complexe, mesurer un risque juridique ou adapter une règle fine à la situation d'une copropriété donnée. « Nous avons volontairement testé des outils d'IA sur des questions juridiques de copropriété »,

témoigne Olivier Safar, président de Safar Immobilier. « Le résultat a été sans appel : cinq réponses fausses sur cinq. Cela a été extrêmement pédagogique pour les équipes. L'IA peut assister, jamais remplacer le raisonnement professionnel. »

POURQUOI L'IMMOBILIER EST-IL EN PREMIÈRE LIGNE ?

Le secteur immobilier concentre toutes les conditions favorables à l'essor de l'IA : une masse considérable de données, des processus répétitifs, une exigence forte de réactivité et une pression croissante sur la qualité de service. Un terrain fertile sur lequel les responsabilités sont tout aussi nombreuses. Les professionnels manipulent des données personnelles sensibles et évoluent dans un cadre réglementaire dense, sans oublier

leurs obligations déontologiques.

« Le vide juridique n'existe pas », insiste Jean-Pierre Clavier. « L'IA n'efface aucune règle. Au contraire, elle renforce l'exigence de maîtrise et de traçabilité. » Une réponse erronée produite par un outil automatisé reste imputable au professionnel qui l'utilise.

UN LEVIER D'AUGMENTATION, PAS DE SUBSTITUTION

Contrairement aux discours anxiogènes parfois relayés, l'IA ne signe pas la fin des métiers de l'immobilier. Elle en modifie toutefois la valorisation des actes. L'automatisation permise par l'IA concerne en effet avant tout les activités à faible valeur ajoutée : qualification des appels, réponses standardisées, recherche documentaire, tri des demandes... « L'enjeu n'est pas de faire moins cher, mais de faire mieux. Le risque serait d'utiliser la technologie uniquement comme un levier de réduction des coûts. À l'inverse, bien utilisée, elle devient un facteur de différenciation par la qualité de service », résume Renaud Dalbera, Président de la commission Innovation de l'UNIS. « L'IA générative permet de libérer du temps pour le conseil, l'accompagnement et la relation client, qui restent au cœur de nos métiers » continue-t-il. Toutefois, alors que le secteur semble se diriger vers une concentration croissante, tant du côté des éditeurs de logiciels que des grands réseaux immobiliers, cette dynamique interroge. Tout comme la question écologique. « Une requête



La maîtrise des données, c'est le pétrole. Attention donc à ce que l'intelligence artificielle ne nous fasse pas perdre la maîtrise de ce pétrole. Pour l'instant, c'est un peu l'euphorie. On voit arriver énormément de nouvelles solutions mais le cadre législatif avance également et vient poser des règles. »

STÉPHANE SCARELLA
DG du RENT et ambassadeur
de Osez l'IA.

ChatGPT, c'est dix fois plus d'énergie consommée qu'une requête Google. C'est colossal, et le chiffre est amené à augmenter de façon exponentielle. Il faut donc utiliser cet outil correctement et en toute conscience » note Grimaud Valat, avocat expert du droit numérique et associé chez DTMV Avocats.

LA FORMATION, CLÉ DE VOÛTE DE LA TRANSFORMATION

L'IA ne s'improvise pas. Sa bonne utilisation suppose une montée en compétences continue par les professionnels et leurs équipes.

« Au départ, il y a souvent de la crainte », observe Olivier Safar. « Nous avons dû expliquer, former, montrer concrètement ce que l'outil fait et ne fait pas. Aujourd'hui, il est perçu comme un soutien, pas comme une menace. » Sans accompagnement, le risque de fracture numérique et tout simplement de rejet au sein des équipes est réel. « Nous avons financé une formation pour toutes nos équipes transaction, et beaucoup en sont sortis en critiquant. Alors nous avons adapté notre stratégie pour les autres métiers : nous avons mis les outils à disposition et laissé faire le bouche-à-oreille » raconte Muriel Trichasson, membre de la Commission Innovation de l'UNIS. Chacun sa méthode, pourvu que les bons usages se mettent en place. L'enjeu est de taille dans notre pays, comme le souligne Stéphane Scarella, ambassadeur Osez l'IA et DG du RENT : « L'adoption de l'intelligence artificielle dans les TPE et PME en France est de l'ordre de quelques pourcents. C'est très peu. La France est en retard par rapport à ses voisins européens et notamment nordiques. L'un des principaux obstacles à son déploiement, c'est l'appropriation des outils de formation. »

DES USAGES TRÈS CONCRETS, MÉTIER PAR MÉTIER

Sur le terrain, les applications sont déjà nombreuses. Dans les cabinets de syndic, des assistants vocaux prennent le relais en dehors des horaires d'ouverture, qualifient les appels et orientent les demandes. « L'objectif n'est pas de supprimer l'accueil humain, mais de garantir une continuité de service », explique Olivier Safar qui a souhaité implémenter dans un premier cabinet un assistant vocal nouvelle génération pour pallier les absences périodiques ou non prévues ou de la personne en charge du travail standard. « Il y a eu un gros travail de paramétrage obligatoire afin de créer une API pour brancher pour la brancher sur notre logiciel métier. » Satisfait ? « Tout à fait ! Nous souhaitons continuer à assurer un service humain et direct, et cet outil nous a permis de le faire. » D'autres outils assistent la rédaction de courriels, la priorisation des urgences, la gestion des demandes récurrentes ou l'analyse de documents techniques afin de renvoyer le client vers le bon gestionnaire. Kevin Arnaud, membre de la Commission Innovation de l'UNIS, témoigne de son outil d'assistance pour les états des lieux :



« On y passe deux heures, au lieu de quatre. On gagne donc 50 % de notre temps. Surtout, ces outils m'ont permis d'uniformiser et de sécuriser les pratiques entre les différentes agences de mon groupe. » Aurélien Delandrea, également membre de la Commission Innovation de l'UNIS, note les bénéfices de la technologie dans la transaction. « L'IA nous permet d'avoir des prix ultra-précis, et pas juste des prix, calculés à l'ancienne. Elle nous permet d'avoir accès aujourd'hui à toutes les bases, tout ce qui est en open data, mais aussi à nos propres données sur des micro-marchés. » Sans oublier bien sûr la valeur du jugement professionnel : « L'IA est évidemment incapable de déterminer l'état du bien, le bien-être qu'on y ressent ou pas, la vue, les vis-à-vis, etc. » rappelle-t-il.

ENJEUX JURIDIQUES ET DÉONTOLOGIQUES : PAS D'ANGLE MORT

Recourir à l'IA générative ne modifie pas la chaîne de responsabilités érigée depuis longtemps par notre tradition juridique. Protection des données personnelles, RGPD, obligations d'information,

transparence vis-à-vis des clients : les règles existantes s'appliquent pleinement. « Dire que c'est l'IA qui a décidé n'aura aucune valeur juridique », rappelle Jean-Pierre Clavier. Le futur règlement européen sur l'IA (AI Act), dont l'entrée en application est progressive à partir de 2026, s'inscrit dans cette continuité. Pour les professionnels, plusieurs leviers sont identifiés : vigilance dans le choix des prestataires, mise à jour des procédures RGPD, chartes internes d'usage de l'IA, sensibilisation des collaborateurs aux risques liés aux outils grand public. La priorité ? « Le RGPD ! C'est applicable depuis 2018 et c'est sanctionné lourdement si cela n'est pas respecté. Et il ne faut pas oublier que de nombreuses sociétés qui se pensent en conformité ne le sont pas du tout » pointe Grimaud Valat, avocat associé DTMV. « Il faut aussi faire attention à ce que les fournisseurs de solutions soient eux aussi conformes avec le RGPD. Une bonne façon de faire, c'est de s'assurer que la société est en France et que les données sont hébergées en France. C'est déjà un bon point. Il faut aussi s'assurer qu'on récole les données

nécessaires. Les bonnes données, et pour la bonne durée » conclut-il.

PERSPECTIVES : STRUCTURER LES USAGES

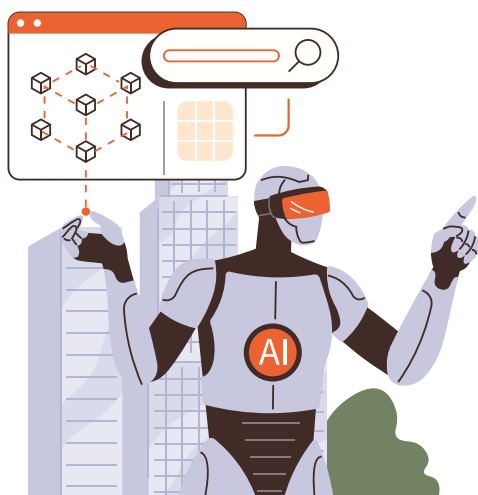
L'IA va continuer à se diffuser rapidement dans l'immobilier. Les outils gagneront en spécialisation, les usages en maturité et les clients en exigence. Dans ce contexte, le rôle des organisations professionnelles est déterminant. « Seul, un professionnel ne peut pas tout analyser », conclut Renaud Dalbera. « Collectivement, nous pouvons sécuriser les pratiques, partager les retours d'expérience et accompagner la profession. » L'IA n'est donc ni une menace ni une solution miracle. Elle constitue un levier puissant, à condition d'être utilisée avec discernement. « C'est un outil très efficace », résume Jean-Pierre Clavier. « C'est aussi un amplificateur de risques. Elle permet de créer très facilement des situations illicites dans tous les secteurs » conclut-il. D'où la nécessité de structurer les usages : chartes internes, règles claires pour les collaborateurs, formation, vigilance accrue sur les outils grand public et exigence par rapport aux fournisseurs.



3 QUESTIONS À

RENAUD DALBERA

Président de la Commission Innovation



Comment l'UNIS aborde-t-elle concrètement le sujet de l'intelligence artificielle ?

L'IA est aujourd'hui au cœur des travaux de la commission Innovation de l'UNIS. En 2025, celle-ci a formulé dix propositions pour réussir son déploiement dans l'immobilier, avec une approche volontairement pragmatique. L'objectif n'était pas d'inventer des solutions miracles, mais de poser un cadre : structurer les outils existants, les référencer, partager les retours d'expérience et accompagner les professionnels par la formation continue. Une charte d'usage responsable a également été élaborée afin d'alerter sur les enjeux de confidentialité et de protection des données, ainsi qu'une veille active sur les évolutions technologiques.



Pourquoi la question de la donnée est-elle centrale dans les réflexions actuelles ?

La donnée est « de l'or en barre », mais elle pose de nombreuses questions juridiques et opérationnelles. L'UNIS a engagé une réflexion approfondie sur le RGPD, la souveraineté des données et leur utilisation par les outils d'IA, en lien avec des experts juridiques. Le sujet de l'interopérabilité des logiciels métiers est également stratégique. Le Data Act européen, dont les échéances s'échelonnent entre 2025 et 2027, pourrait permettre une meilleure ouverture des données. Si ces freins sont levés, l'IA pourrait offrir des gains majeurs en automatisation, simplification et qualité de service, sans se substituer aux professionnels.



Quelles tendances concrètes observez-vous sur le terrain ?

Lors du salon RENT, la commission Innovation a identifié des tendances fortes, notamment autour de l'IA vocale. Ces solutions permettent de qualifier les demandes, d'apporter une première information aux clients et d'améliorer la gestion des appels. Certaines sont généralistes, d'autres déjà très orientées métiers du syndic. Pour l'UNIS, l'enjeu n'est pas de promouvoir des outils en particulier, mais d'analyser les usages et les perspectives qu'ils ouvrent. L'IA doit avant tout libérer du temps sur les tâches chronophages afin de renforcer la valeur ajoutée humaine du métier.



LES TÉMOIGNAGES

**OLIVIER SAFAR***Président du cabinet Safar*

« L'IA doit rester un outil d'assistance, jamais une béquille intellectuelle. »

Quand on a commencé à parler d'IA dans le cabinet, il y avait beaucoup de fantasmes et pas mal d'inquiétudes. Certains pensaient que ça allait remplacer les équipes, d'autres que ça allait tout résoudre. La réalité est beaucoup plus simple et beaucoup plus intéressante. Nous avons testé les outils, parfois volontairement sur des sujets juridiques complexes, et les résultats ont été très clairs : l'IA se trompe, parfois lourdement. Cela a été extrêmement formateur pour les collaborateurs. Ils ont compris que l'IA pouvait aider, structurer, faire gagner du temps, mais qu'elle ne devait jamais être prise pour une autorité. Aujourd'hui, nous l'utilisons surtout pour absorber les demandes répétitives, qualifier les appels, préparer des réponses. Le temps gagné est réinvesti dans la relation client. Tant que la décision finale reste humaine, l'IA est un formidable levier de qualité de service.

**STÉPHANE SCARELLA***DG du RENT**et ambassadeur Osez l'IA*

“ L'IA, soit tu l'embrasses, soit on te coupe la tête.”

On parle d'IA partout dans l'immobilier, mais la vraie question, pour les professionnels, c'est de faire le tri. L'intelligence artificielle ne fera pas le métier à leur place : elle agit comme une super assistante, capable de prendre en charge tout ce qui est répétitif et chronophage. États des lieux, saisies, comptes rendus, mails... ce sont des heures gagnées. Et ce temps, on peut enfin le remettre là où il doit être : auprès des clients. C'est tout le paradoxe de l'IA, elle remet l'humain au centre. À condition d'être formé et de rester très vigilant sur la souveraineté des données, car, dans l'immobilier, la donnée est un véritable pétrole. L'IA est une révolution : soit tu l'embrasses, soit on te coupe la tête ou tu restes au bord du chemin.

**MURIEL TRICHASSON***Membre de la Commission Innovation de l'UNIS*

Dans nos équipes, l'IA est avant tout un outil de gain de temps, pas un gadget. Nous l'utilisons beaucoup pour la rédaction, la relecture et l'analyse de documents, en restant très vigilants sur la protection des données et le RGPD, notamment en immobilier d'entreprise. Là où l'impact est le plus fort, c'est sur la rénovation énergétique et les gros marchés de travaux : l'IA compare des devis complexes, repère les incohérences et produit des tableaux comparatifs en quelques minutes. Cela apporte des arguments factuels et renforce la qualité du conseil client. Nous avons aussi intégré des outils d'aide à la rédaction de mails et de comptes rendus, avec toujours une relecture humaine pour éviter les erreurs. L'enjeu principal a été l'accompagnement au changement, en s'appuyant sur des chefs de file dans les équipes. Aujourd'hui, l'IA nous permet clairement d'anticiper plutôt que de subir.





GRIMAUD VALAT
Avocat associé Cabinet DTMV

Des petits gestes aux grandes transformations...

Dans l'immobilier, l'enjeu principal de l'intelligence artificielle n'est pas technologique mais juridique et organisationnel. Il n'y a pas d'IA sans données, et toute donnée injectée dans une IA générative grand public est susceptible de sortir du contrôle de l'entreprise. Capacités d'emprunt, situations personnelles, dossiers locataires ou vendeurs :

ces informations sont protégées par le RGPD et ne peuvent pas être utilisées librement. Le risque est réel, souvent invisible, et pourtant lourdement sanctionnable. Autre point clé : les réponses produites par l'IA ne sont pas des analyses, mais des probabilités. Elles peuvent être très convaincantes... et fausses. S'appuyer sur une IA

pour répondre à une question juridique sans vérification expose directement à une faute professionnelle. La règle est donc claire : anonymiser les données, maîtriser le sujet, vérifier systématiquement les résultats. L'IA fait gagner du temps, elle ne remplace ni l'expertise ni la responsabilité humaine.

l'essentiel

L'IA DANS L'IMMOBILIER, CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un outil déjà présent dans les pratiques
L'intelligence artificielle générative est déjà utilisée dans de nombreux cabinets immobiliers : qualification des appels, réponses aux demandes récurrentes, aide à la rédaction ou analyse de documents. Elle agit comme un accélérateur de pratiques existantes, plus que comme une rupture brutale.
- Un levier d'augmentation, pas de remplacement
L'IA automatise principalement les tâches répétitives et chronophages. Elle permet aux professionnels de dégager du temps pour le conseil, l'accompagnement et la relation client, qui restent au cœur des métiers de l'immobilier.
- Des responsabilités renforcées
Le recours à l'IA ne modifie pas la chaîne des responsabilités. Protection des données, conformité RGPD, transparence vis-à-vis des clients et traçabilité des usages restent des obligations centrales. L'outil n'exonère jamais le professionnel de ses responsabilités.
- Un cadre collectif à construire
Formation continue, choix éclairé des solutions, partage des bonnes pratiques : l'appropriation de l'IA ne peut être uniquement individuelle. Les organisations professionnelles ont un rôle clé pour accompagner, sécuriser et structurer les usages au sein de la profession.

pour aller plus loin

- Le règlement (UE) 2024/1689 du Parlement européen et du Conseil du 13 juin 2024 établissant des règles harmonisées concernant l'intelligence artificielle (AI Act) est le premier acte législatif sur l'intelligence artificielle (IA). Il est paru au Journal officiel de l'Union européenne (JOUE) du 12 juillet 2024.
- Le règlement sur l'IA sera pleinement applicable à compter du 2 août 2026
- Sont également pleinement applicables et en complément notamment la Charte des droits fondamentaux de l'UE, le droit dérivé de l'UE en matière de protection des données, de protection des consommateurs, de non-discrimination et d'égalité entre les femmes et les hommes.
- Toutes ces règles s'imposent pleinement aux professionnels de l'immobilier.

IA & Immobilier

10 propositions

de la Commission Innovation de l'Unis pour une intégration éthique et performante

Enjeu

L'intelligence artificielle (IA) constitue un levier majeur de transformation pour le secteur immobilier. Elle permet d'améliorer l'efficacité opérationnelle, la qualité de service et la compétitivité des professionnels, à condition d'être intégrée de manière encadrée, éthique et adaptée aux réalités des TPE-PME.

Objectif

Accompagner les acteurs de l'immobilier dans l'adoption progressive et responsable de l'IA, en structurant les usages, les compétences et les données, tout en défendant les intérêts du secteur dans les débats publics.

Répertoire IA & Immobilier

01.



Création d'un répertoire d'outils IA, avec des fiches pratiques présentant les fonctionnalités, cas d'usage, conditions d'accès et niveaux de conformité réglementaire.

Réseau de référents et mentors IA

02.



Désignation de référents IA dans les entreprises, appuyés par des mentors, pour identifier les cas d'usage pertinents, accompagner le déploiement et veiller aux bonnes pratiques.

Formation continue spécialisée

03.



Renforcement des formations IA via UN+ Formations, avec des formats pédagogiques adaptés (modules courts, tutoriels, vidéos).

Charte d'usage responsable de l'IA

04.



Élaboration d'une charte garantissant transparence, protection des données, équité et traçabilité des usages. L'IA doit être un outil d'assistance, validé par un humain.

Observatoire « IA & Immobilier »

05.



Mise en place d'un observatoire pour assurer la veille, analyser les tendances et capitaliser les retours d'expérience terrain.

Valorisation des initiatives et usages IA dans les événements professionnels

06.



Intégration de séquences dédiées à l'IA dans les événements UNIS et création de mentions spéciales valorisant l'usage responsable de l'IA et l'apport significatif à la rénovation énergétique des bâtiments dans les Trophées de l'Innovation.

Guide pratique et grille de maturité IA

07.



Publication d'un guide opérationnel « Premiers pas IA dans ma structure » et élaboration d'une grille de maturité permettant aux structures d'évaluer et de faire progresser leur niveau d'adoption.

Espace de données sectoriel dédié à l'immobilier

08.



Plaidoyer national en faveur de la création d'un espace de données sectoriel, mutualisé, sécurisé et interopérable, accessible aux TPE-PME, en cohérence avec la stratégie numérique européenne.

Projets pilotes locaux

09.



Soutien à des expérimentations territoriales reposant sur l'exploitation de données immobilières (urbanisme, diagnostics, énergie).

Dialogue avec les pouvoirs publics

10.



Représentation active du secteur immobilier dans les groupes de travail nationaux et européens sur l'IA et les données.

Message clé

L'IA doit être un **outil d'assistance au service des professionnels**, fondé sur des données de qualité, une gouvernance éthique et une montée en compétences progressive. La structuration collective des usages et des données est la condition d'une IA utile, responsable et créatrice de valeur pour l'immobilier.

L'IA ne remplacera pas les femmes et les hommes de l'immobilier. Mais elle doit pouvoir être un **allié puissant au service de leur savoir-faire**, de leur réactivité, de leur capacité d'anticipation et de la qualité du service rendu à leurs clients.



L'UNIS FAIT LA FORCE!

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

FACE À L'URGENCE DE LA RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE, NOUS FORMONS ET PRÉPARONS
LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER
À RELEVER LE DÉFI.

DÉCOUVREZ NOS SERVICES ET
ADHÉREZ DÈS MAINTENANT SUR

[ADHESION.UNIS-IMMO.FR](https://adhesion.unis-immo.fr)

 **Unis**
Les professionnels
de l'immobilier

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.

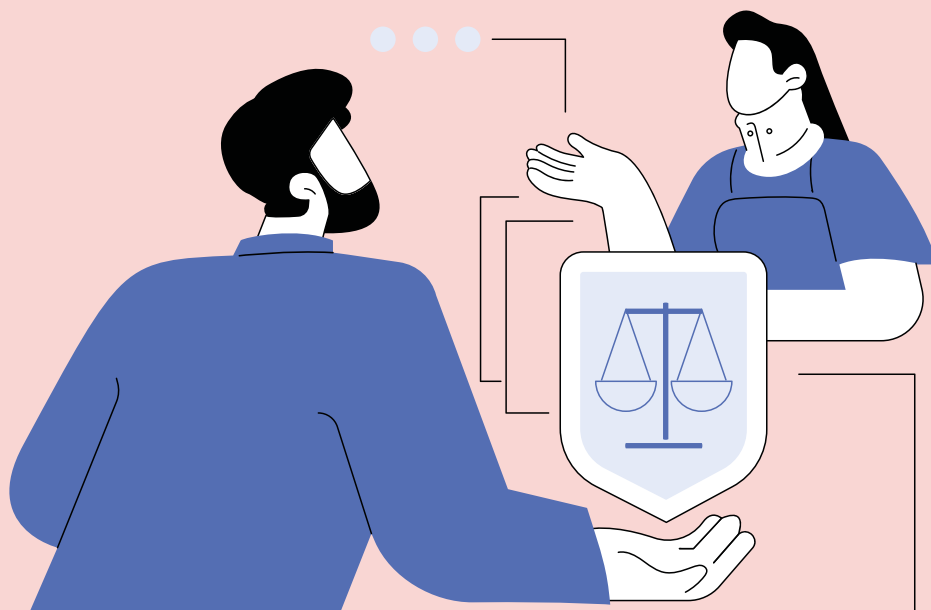


P.34-40

LA DÉCONSTRUCTION
DES OBSTACLES
À LA CONSTRUCTION

P.41

QUESTIONS D'ADHÉRENTS



URBANISME - CONSTRUCTION

LA DÉCONSTRUCTION DES OBSTACLES À LA CONSTRUCTION

Benoît Jorion

Avocat à la cour d'appel
de Paris



Louise Vincent Biasotto

Avocat à la cour d'appel
de Paris



Analyse de la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification
du droit de l'urbanisme et du logement

→ La loi de simplification du droit de l'urbanisme
et du logement a été promulguée le 27 novembre
2025.

La proposition de loi à l'origine de ce texte,
déposée le 1^{er} avril 2025 au bureau de l'Assemblée
Nationale par le député Harold Huwart, repose
sur le constat selon lequel le droit de l'urbanisme
serait perçu comme « excessivement complexe et
pénalisant l'émergence des projets » :

Elle souligne en particulier que :

« Les procédures d'élaboration et d'évolution
des documents d'urbanisme, d'instruction et
de délivrance des demandes d'autorisations
d'urbanisme se sont multipliées et alourdies au
cours des dernières décennies, entraînant un
accroissement du risque juridique et de nouveaux
coûts difficilement compréhensibles alors que le
pays traverse une crise aiguë du logement. »



URBANISME - CONSTRUCTION

LA DÉCONSTRUCTION DES OBSTACLES À LA CONSTRUCTION

La loi a été adoptée de façon assez consensuelle, notamment à l'Assemblée nationale, ce qui en période de forte polarisation politique peut être souligné.

Trois « axes majeurs » ont alors été dégagés par la loi :

1) Le premier vise la **simplification des procédures** pesant sur les collectivités territoriales, notamment en matière d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme (PLU), et des schémas de cohérence territoriale (SCOT) ;

2) Le deuxième concerne la **simplification de la délivrance des autorisations d'urbanisme et leur renforcement**, par l'accélération des phases d'instruction et par un traitement plus rapide des recours formés contre ces autorisations.

3) Le troisième axe porte sur la **production de logements abordables** destinés aux travailleurs.

Ces objectifs ne sont pas nouveaux. À titre d'exemple, le projet de loi ELAN de 2018 poursuivait déjà des finalités similaires, en affirmant la nécessité d'« accélérer l'acte de bâtir en simplifiant les normes de construction et les procédures administratives », de « soutenir et encourager la production de logements » et de « protéger les plus fragiles en améliorant le parcours résidentiel (...) ».

En pratique, si le besoin de logements en France ne fait aucun doute, la succession de réformes adoptées au nom de la simplification invite néanmoins à s'interroger. Peut-on réellement imputer au droit de l'urbanisme et à ses acteurs la responsabilité – et la solution – de la crise du logement ?

Par ailleurs, à force de vouloir simplifier, ne risque-t-on pas de compliquer davantage ?

En toute hypothèse, la loi du 26 novembre 2025 a fait le choix, pour favoriser la construction de logements, de

multiplier dérogations et exceptions (I) et de bouleverser, à nouveau, le contentieux de l'urbanisme (II).

I. Favoriser la construction de logements par la multiplication des dérogations et exceptions

A. L'assouplissement des obligations relatives aux aires de stationnement

Les porteurs de projet se trouvent régulièrement en difficulté quand il s'agit de respecter les conditions tenant aux règles de stationnement. Il leur est parfois nécessaire de réduire le nombre de logements prévus pour pouvoir s'y conformer, voire d'abandonner totalement le projet.

C'est pour répondre à cette problématique que, par la loi du 26 novembre 2025, le législateur a adopté un certain nombre de dispositions permettant l'assouplissement de ces obligations.

- Ainsi, le PLU peut désormais réduire, dans certains secteurs, les obligations d'aires de stationnement à une seule (nouvel article L. 151-30-I du Code de l'urbanisme).
- Le taux de réduction de l'obligation de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage est désormais de 30 % (au lieu de 15 % auparavant – article L. 151-31 du même code).
- Pour les opérations de création d'au plus 10 logements, le pétitionnaire peut désormais avoir recours à une « aire de stationnement mutualisée » pour assurer le respect de ses obligations (article L. 151-33 du Code de l'urbanisme).

L'intérêt de ces deux dernières dispositions est en réalité

LA DÉCONSTRUCTION DES OBSTACLES À LA CONSTRUCTION



double : si elles permettent de consacrer moins d'espace aux aires de stationnement et donc de permettre la réalisation de plus de logements, elles permettent aussi le développement de pratiques favorables à un développement durable.

- Désormais, le PLU peut ne pas imposer de places de stationnement pour les projets de logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire et les logements-foyers (article L. 151-34). Cette dérogation existait déjà pour certains types de logements locatifs (financés par un prêt aidé de l'État, intermédiaires, assurant l'hébergement de personnes âgées, résidences universitaires).
- Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, il ne peut plus être exigé que 0,5 aire de stationnement par logement (article L. 151-35).
- La distance de 500 mètres entre le projet et une gare ou une station de transport public, pour pouvoir bénéficier des obligations allégées (0,5 place par logement ou 1 place par logement – en fonction du type de projet), est étendue à 800 mètres (article L. 151-35 et L. 151-36).
- Il est désormais possible de déroger aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements pour les travaux sur logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire supérieure à 30 % de la surface existante (article L. 152-6 du Code de l'urbanisme).
- La collectivité peut aussi déroger à l'obligation de création de places prévue par le règlement du PLU dans les opérations de réhabilitation d'immeubles en centre-ville (même article).

S'il n'est pas certain que ces dispositions simplifient le droit de l'urbanisme (le cumul des dérogations et exceptions n'y étant jamais réellement favorable), **elles vont très certainement être bien accueillies par les pétitionnaires** ; tant les grands que les petits

constructeurs vont se trouver soulagés de l'allègement des obligations en matière d'aires de stationnement.

B. L'assouplissement des limitations à la surélévation des bâtiments

L'article 9 de la loi du 26 novembre 2025 aborde la question de la surélévation des bâtiments ; enjeu crucial dans les zones déjà urbanisées où il est difficile de trouver de l'espace pour les nouvelles constructions.

Ainsi, les travaux de surélévation ne pourront plus être gênés par la non-conformité de la construction initiale aux règles en matière d'implantation ou encore d'emprise au sol :

« Lorsqu'une construction régulièrement édifiée fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux de surélévation ou de transformation limitée d'un immeuble existant, l'autorisation d'urbanisme ne peut être refusée sur le seul fondement de la non-conformité de la construction initiale aux règles applicables en matière d'implantation, d'emprise au sol et d'aspect extérieur des constructions » (nouvel article L. 111-35 du Code de l'urbanisme).

Il conviendra de combiner ce texte avec la jurisprudence Sekler (CE, 27 mai 1988, Sekler, req. n°79530) qui limite les modifications d'une construction non conforme aux règles d'urbanisme que si les travaux rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou sont étrangers à ces dispositions.

Par ailleurs, l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut autoriser une dérogation aux règles de gabarit et de densité pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans lorsqu'elle a pour objet la création de logements ou un agrandissement de leur surface (article L. 152-6 du Code de l'urbanisme).

Ces dérogations sont les bienvenues pour la densification de l'offre de logements.

Deux réserves toutefois : l'une concernant le risque de dénaturation de certains quartiers par une augmentation des hauteurs ; l'autre concernant le potentiel important de contentieux que représentent les surélévations de bâtiments, dès lors qu'on peut prévoir un recours quasi systématique des voisins immédiats.

C. L'assouplissement des règles relatives à la destination des bâtiments

L'article 9 de la loi du 26 novembre 2025 tend aussi à la simplification des changements de destination des bâtiments lorsqu'il s'agit d'en faire un bâtiment d'habitation.

Ainsi, par l'ajout de nouveaux articles au Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut désormais déroger à un certain nombre de règles.

Tout d'abord, dans les zones d'activité économique, il lui est désormais possible d'autoriser un projet de réalisation de logements ou d'équipements publics en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le PLU. Cette même décision peut aussi prévoir, sous certaines conditions, de déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, au retrait, au gabarit, à la hauteur et à

l'aspect extérieur des bâtiments, ainsi qu'aux obligations en matière de stationnement (article L. 152-6-7).

L'application en pratique et les conséquences de cette nouvelle disposition attisent une certaine curiosité dès lors qu'il semblerait que, désormais, dans les zones d'activité économique, il serait possible d'accorder un permis pour la construction de logements qui ne respecteraient finalement aucune règle du PLU.

En outre, dans les zones urbaines ou à urbaniser, il peut être dérogé aux règles du PLU pour permettre la réalisation d'opérations de logements destinés spécifiquement à l'usage des étudiants (article L. 152-6-8).

Enfin, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut désormais déroger aux règles du PLU pour autoriser le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière (article L. 152-6-7).

D. La suppression de certaines obligations relatives à la participation du public

Deux dispositions de la loi du 26 novembre 2025 concernent la participation du public, et notamment :

- Même s'ils sont soumis à l'évaluation environnementale de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, les projets de réalisation de logements situés dans certaines communes (zones urbaines tendues) sont dispensés d'enquête publique (article L. 123-2 du Code de l'environnement) ;
- Lorsqu'un projet de réalisation de logements est situé en zone tendue, il peut être procédé à la participation du public par voie électronique (article L. 123-19-11 du Code de l'environnement).

Pour accueillir ces nouvelles dispositions, les titres eux-mêmes du Code de l'environnement ont été modifiés et notamment la section 5 du chapitre III du titre I du livre 1^{er}, qui s'appelait « *dispositions particulières aux opérations d'intérêt national et aux grandes opérations d'urbanisme* » et qui s'appelle désormais « *dispositions particulières aux opérations d'intérêt national et aux grandes opérations d'urbanisme ainsi qu'aux projets de logements* ».

Si ces deux dispositions permettent d'accélérer théoriquement les processus de réalisation de projets immobiliers, il faut tout de même rappeler que la participation du public, au-delà de son caractère de droit fondamental, permet de mettre en place un contact entre les constructeurs et les riverains et donc de diminuer, par ces échanges, les risques de recours contentieux.

E. Permettre la conception de projets étendus : les permis d'aménager « multi-sites »

Par l'insertion d'un nouvel article L. 442-1-3 au Code de l'urbanisme, le législateur a généralisé le permis d'aménager « multi-sites ».

Jusqu'alors, par principe, une demande de lotissement ne pouvait porter que sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës.

Toutefois, à titre expérimental, il avait été autorisé la délivrance d'un permis d'aménager multi-sites –

portant sur des unités foncières non contiguës dans certains secteurs : dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement prévue par un contrat de projet partenarial d'aménagement (article L. 312-2-1 du Code de l'urbanisme) ou dans le cadre d'une opération de revitalisation de territoire (article L. 303-2 du Code de l'urbanisme).

Désormais, l'article L. 442-1-3 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Par dérogation à l'article L. 442-1, un permis d'aménager concernant un lotissement peut porter sur des unités foncières non contiguës si le projet répond à l'ensemble des critères suivants :

- 1° La demande est déposée par un demandeur unique ;
- 2° Le projet constitue un ensemble unique et cohérent ;
- 3° Le projet garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés.

Le seuil mentionné à l'article L. 441-4 s'apprécie à l'échelle de la totalité des surfaces des unités foncières non contiguës concernées par le permis d'aménager.

L'assiette du projet peut également comprendre une ou plusieurs unités foncières ou parties de site destinées à être renaturées ou réaffectées à des fonctions écologiques ou paysagères, même en l'absence de travaux d'aménagement, si ces unités participent à la cohérence globale du projet. »

Si rien n'indique que cette disposition concerne spécifiquement la construction de logements, elle permet en tout état de cause de développer des projets de vaste ampleur territoriale.

La réforme de novembre 2025 s'est ainsi intéressée à des aspects différents de la construction dans l'objectif direct de faciliter et d'accélérer la production de logements : limiter les obligations en termes de stationnement, faciliter la surélévation ou le changement de destination des bâtiments existants, accélérer les procédures en limitant la participation du public...

Toutefois, elle ne s'est pas limitée au stade de la confection du projet et intervient aussi sur le contentieux de l'urbanisme.



LA DÉCONSTRUCTION DES OBSTACLES À LA CONSTRUCTION

II. Favoriser la construction de logements par le bouleversement du contentieux de l'urbanisme

Ce n'est pas la première réforme qui décide de remodeler le contentieux de l'urbanisme dans un objectif d'accélération de la construction de logements ; elle s'inscrit dans le courant de celles de 2013 et 2018 :

Réforme de 2013	Réforme de 2018
Suppression de l'appel dans les recours contre les permis de construire	Nécessité de confirmer le recours au fond en cas de rejet du référé-suspension
Restriction de l'intérêt à agir des particuliers	Restriction de l'intérêt à agir des associations
Demande de dommages et intérêts contre les recours abusifs	Cristallisation des moyens

Ces réformes de *simplification*, par leur fréquence et leur éloignement croissant avec le contentieux public général, conduisent à la complexification du contentieux de l'urbanisme.

La loi de 2025 poursuit ce remodelage du contentieux de l'urbanisme par des mesures particulièrement conséquentes.

A. Des modifications relatives à l'introduction du recours

1. Ajout d'un article L. 600-12-2 au Code de l'urbanisme

Le contentieux en droit public était jusqu'alors, dans sa généralité, uniformisé sur certaines règles, et notamment : la prédominance du délai de recours de deux mois et la prorogation du délai de recours contentieux par l'exercice d'un recours gracieux.

La loi du 26 novembre 2025 a créé un article L. 600-12-2 dans le Code de l'urbanisme qui dispose que :

« Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est **d'un mois**. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa **n'est pas prorogé** par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique. »

Cet article contient donc deux apports qui pourraient presque constituer à eux seuls une mini-révolution du contentieux de l'urbanisme :

- Le délai du recours administratif est réduit à un mois (cette réduction ne concerne pas les recours contentieux qui conservent un délai de recours de deux mois) ;
- L'exercice d'un tel recours ne proroge plus le délai de recours contentieux.

Il concerne toutes les décisions relatives à une autorisation d'urbanisme, il faut donc entendre aussi les décisions de retrait d'autorisation ou encore de refus, et s'applique aux recours formés contre les décisions intervenues après l'entrée en vigueur de la loi.

En termes de conséquences, on peut supposer que

les requérants vont délaisser le recours gracieux.

Ainsi, si les processus de construction pourront être raccourcis de deux mois, il n'est pas certain que ce gain soit pertinent sur l'entièreté de la procédure dès lors qu'il n'y aura plus l'étape intermédiaire du potentiel règlement amiable et les tribunaux se verront donc chargés de l'entièreté des litiges.

Toutefois, on peut relever, dans la pratique, que les autorités compétentes en matière d'urbanisme reviennent rarement sur leur décision d'accorder ou de refuser un permis de construire du fait de l'exercice d'un recours gracieux ; cette étape était plutôt constitutive d'un gain de temps pour les requérants.

Ce nouvel article conduit à augmenter le fossé entre le contentieux de l'urbanisme et le contentieux public général.

2. Ajout d'un article L. 600-3-1 au Code de l'urbanisme

La loi du 26 novembre 2025 introduit ensuite une nouvelle présomption d'urgence en matière de référé-suspension :

« Lorsqu'un recours formé contre une décision d'opposition à déclaration préalable ou de refus de permis de construire, d'aménager ou de démolir est assorti d'un référé introduit sur le fondement de l'article L. 521-1 du Code de justice administrative, la condition d'urgence est présumée satisfaite. » (article L. 600-3-1 du Code de l'urbanisme)

Elle s'applique aux référés introduits après l'entrée en vigueur de la loi.

Cette disposition vient compléter la présomption déjà prévue à l'article L. 600-3 du Code de l'urbanisme, qui concernait les recours dirigés contre les décisions de non-opposition à déclaration préalable ou contre les permis de construire, d'aménager ou de démolir.

L'article L. 600-3 permettait d'obtenir une décision du juge administratif rapidement contre une décision favorable au pétitionnaire.

De façon symétrique, l'article L. 600-3-1 permet désormais d'obtenir une décision du juge administratif rapidement contre une décision **défavorable** au pétitionnaire.

Une telle innovation, qu'il faut saluer, permet en théorie d'éviter qu'un refus illégal d'autorisation d'urbanisme empêche un projet de se réaliser.

B. Des modifications relatives aux moyens soulevables

1. Cristallisation des règles d'urbanisme

Les permis modificatifs ont toujours entraîné un certain nombre de questions relatives au texte qui leur est applicable en cas d'évolution de la réglementation intervenue entre le permis initial et le permis modificatif.

La jurisprudence avait consacré une solution qui s'accordait avec les deux principes :

- La légalité d'un permis de construire s'apprécie au regard des règles en vigueur à la date à laquelle il intervient, directement tiré du principe selon lequel la légalité d'une décision s'apprécie à la date de son édicition ;
- Des droits acquis existent pour un permis devenu définitif.

Le Conseil d'État considérait ainsi que le permis modificatif ne pouvait être refusé ou annulé sur le fondement de la nouvelle réglementation d'urbanisme tant que ses dispositions n'avaient pas « *pour effet d'aggraver l'atteinte à la nouvelle réglementation résultant du permis initial* » (par exemple : CE 17 janvier 1990, req. n°72070).

Cette solution constitue, en pratique, un nid à contentieux, d'autant plus qu'elle ne permet pas de répondre à toutes les situations. Par exemple, quelles règles appliquer au permis modificatif lorsque le permis initial fait l'objet d'un recours devant le tribunal administratif et n'est donc pas devenu définitif ?

La réforme de novembre 2025 vient simplifier ces questionnements avec l'introduction d'un article L. 421-6 au Code de l'urbanisme :

« Si les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés, une demande de permis de construire modifiant un permis de construire initial en cours de validité ne peut pas, pendant une période de trois ans à compter de la date de délivrance du permis initial, être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues après la délivrance du permis initial.

Par dérogation au premier alinéa, la demande peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les dispositions d'urbanisme intervenues après la délivrance du permis de construire initial ont pour objet de préserver la sécurité ou la salubrité publiques. »

Cette même disposition est aussi insérée pour les permis d'aménager à l'article L. 441-5 du même code.

Contrairement à la jurisprudence, il n'est plus fait référence au caractère définitif du permis, il est simplement demandé qu'il soit en cours de validité.

Ce texte consacre l'existence juridique des permis modificatifs qui résultaient de la seule pratique. Il simplifie les règles en permettant une application de règles d'urbanisme postérieure à leur disparition.

Il s'agit donc, sauf exception, d'un abandon du principe selon lequel la légalité du permis s'apprécie à la date à laquelle il intervient.

2. Suppression de l'exception d'illégalité des vices de forme et de procédure des SCOT et PLU de l'article L. 600-1

En droit, les vices de forme et de procédure entachant un acte réglementaire ne peuvent être invoqués que dans le cadre du recours dirigé contre cet acte lui-même, introduit avant l'expiration du délai de recours contentieux (CE Ass, 18 mai 2018, syndicat CGT de l'administration centrale et des services des ministères économiques et financiers et du Premier ministre, req. n°414583).

Or, il existait jusqu'ici une dérogation en droit de l'urbanisme puisque l'illégalité pour vice de forme ou de procédure d'un SCOT ou d'un PLU pouvait être invoquée par voie d'exception (donc dans le cadre d'un recours contre une décision d'urbanisme prise sur leur fondement et intervenant après l'expiration du délai de recours contentieux) dès lors que ce vice concernait soit la méconnaissance substantielle ou la violation des règles de l'enquête publique, soit l'absence du rapport de présentation ou des documents graphiques.

L'article L. 600-1 du Code de l'urbanisme prévoyant cette dérogation au droit commun a été abrogé par la loi du 26 novembre 2025.

Pour une fois donc, la réforme est venue rapprocher le contentieux de l'urbanisme du droit commun.

En outre, cette mesure vient consolider tant les autorisations d'urbanisme, contre lesquelles moins de moyens seront opposables, que les documents de réglementation d'urbanisme, que le législateur souhaite ainsi protéger.

Cette mesure est la bienvenue dès lors que le contentieux de la réglementation d'urbanisme entraîne des situations de grande instabilité pour la construction. Toutefois, elle fait le choix de favoriser la sécurité juridique au détriment du principe de légalité.



LA DÉCONSTRUCTION DES OBSTACLES À LA CONSTRUCTION

3. Modification de l'article L. 600-2 du Code de l'urbanisme relatif aux nouveaux motifs de refus

Enfin, la loi du 26 novembre 2025 est venue encadrer la possibilité d'opposer de nouveaux motifs de refus à la suite de l'introduction d'un recours contre un refus d'autorisation. Ce principe jurisprudentiel favorable à l'administration (CE Sect., Hallal, req. n° 240560, publié au recueil) lui permettait d'opérer une substitution de motif en cas de recours.

Désormais, l'auteur du refus ne peut plus invoquer de nouveaux motifs après l'expiration d'un délai de deux mois à compter de l'enregistrement du recours ou de la demande (article L. 600-2 du Code de l'urbanisme).

Cette nouvelle règle conduit, à nouveau, à éloigner le contentieux de l'urbanisme du droit commun avec lequel l'auteur d'une décision administrative dispose d'une marge de manœuvre assez large en termes de substitution de motifs.

Elle contraindra l'administration, en rupture avec sa (mauvaise) habitude d'attendre le dernier moment pour

défendre devant le juge administratif, à être réactive.

En outre, dès lors qu'elle ne concerne que les recours contre les refus d'autorisation, elle marque de façon très nette son objectif unique de faciliter et d'accélérer les projets de construction.

En conclusion, la loi du 26 novembre 2025 essaye d'agir sur des aspects variés du droit de l'urbanisme pour faciliter et accélérer la construction de logements.

La multiplication des dérogations et le détachement du contentieux de l'urbanisme du contentieux général qu'elle met en place exigent des praticiens une spécialisation de plus en plus poussée.

S'il n'est pas certain qu'elle vienne réellement *simplifier le droit* de l'urbanisme, il y a de fortes probabilités pour qu'elle facilite la construction, dès lors qu'elle en supprime de nombreux obstacles.

Un bilan sera à faire quant aux potentiels nids à contentieux qu'elle représente.



NOS RÉDACTEURS CAHIER JURIDIQUE ET ASSURANCE



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



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



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



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



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



Copropriété - la liste des copropriétaires

YSOLINE REGNAULT DE LA MOTHE, *juriste Unis*

En tant que syndic, je suis sollicité par un membre du conseil syndical pour lui transmettre les adresses mails des copropriétaires. Puis-je les lui transmettre ?

Le traitement et la communication des données personnelles recueillies par les syndicats doivent être conformes au RGPD.

I L'établissement et la mise à jour de la liste des copropriétaires

Le syndic établit la liste des copropriétaires exigée par l'article 32 du décret du 17 mars 1967. Cette liste contient des indications sur les lots (usufruit, etc.), l'état civil des copropriétaires ainsi que leur domicile réel ou élu. Elle mentionne également les adresses électroniques des copropriétaires.

Jusqu'à récemment, l'accord des copropriétaires pour mentionner leurs adresses électroniques était nécessaire. Depuis le décret n° 2025-1292 du 22 décembre 2025, la rédaction de l'article 32 a évolué : le syndic « *fait aussi mention de leur adresse électronique* ».

Désormais, le syndic indique les adresses mails des copropriétaires sans avoir obtenu leur accord préalable.

La liste des copropriétaires peut contenir d'autres données personnelles : mesures de protection des copropriétaires (tutelle, curatelle, etc.). En cas d'indivision ou de démembrement, le mandataire devra y être mentionné. Le syndic met à jour cette liste lors de transfert de propriété (vente, donation, etc.) ou de démembrement. En cas de changements, il incombe au copropriétaire d'en informer le syndic.

Le RGPD exige que les données collectées soient limitées aux données « *nécessaires aux finalités poursuivies par le traitement* » (art. 5). Les syndicats doivent ne collecter que les données nécessaires prévues par l'article 32 du décret.

II La communication de la liste des copropriétaires au conseil syndical

Le conseil syndical peut prendre connaissance de tout document se rapportant à l'administration de la

copropriété. Il dispose également d'un droit de communication : « *Il reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat* » (art. 21 de la loi du 10 juillet 1965).

S'agissant d'une obligation légale, la communication de ces documents au conseil syndical n'est pas contraire au RGPD. Il est recommandé au syndic « *de leur rappeler la nécessité de respecter la confidentialité des informations transmises dans le cadre de leurs fonctions* » (Rép. Min n° 3868, JOAN du 26 août 2025, p. 7391).

Le syndic peut donc, depuis récemment et sans enfreindre le RGPD, transmettre au conseil syndical la liste des copropriétaires comprenant les adresses électroniques des copropriétaires.

Pour rappel, cette liste est accessible au conseil syndical sur l'extranet de la copropriété. En revanche, le décret du 23 mai 2019 ne prévoit pas cet accès aux copropriétaires, non-membres du conseil syndical.



30 janvier 2025 : En cas de sinistre, quelles sont mes obligations en tant que bailleur ?

APOLLINE GAZO, *juriste Unis*

L'article 1722 du Code civil dispose que : « *Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.* »

Ainsi, lorsqu'un bien loué est entièrement détruit, le bail est résilié de plein droit.

En revanche, si la destruction n'est que partielle, le locataire dispose d'un choix : il peut demander une diminution du loyer ou solliciter la résiliation du bail. En pareil cas, seule l'initiative du locataire peut conduire à la résiliation du bail.

Cette possibilité reste ouverte, même si le bailleur entreprend des travaux pour remettre les lieux en état.

Si le locataire opte pour une diminution du montant du loyer, le bailleur et le locataire sont libres d'en fixer ensemble le montant et les modalités. La loi n'impose aucune méthode de calcul précise. En pratique, la diminution du loyer peut être proportionnelle à la perte d'usage subie par le locataire – par exemple, une inutilisation de 15 % de la surface habitable peut justifier une réduction équivalente du loyer.

Avant de déterminer la réduction, il est nécessaire d'évaluer l'étendue de la destruction partielle et ses

conséquences sur les conditions d'occupation du logement.

En cas de désaccord, le locataire peut saisir le juge, qui appréciera les faits et décidera, le cas échéant, du montant de la diminution de loyer à accorder.

Par ailleurs, le bailleur n'est pas tenu systématiquement de reloger son locataire lorsque le logement est rendu inhabitable en raison d'un sinistre. L'obligation de relogement ne s'impose que dans des cas spécifiques, notamment lorsqu'un logement est déclaré insalubre ou dangereux (arrêt d'insalubrité, péril). En dehors de ces cas, c'est en principe l'assurance du locataire qui prend en charge le relogement.

Assurances

Préservation du bâti en copropriété entre devoir de conservation et responsabilité partagée



Sandra ABÉMONTY-MARCHAND

Directrice MRI

Verspieren Immobilier

Assurer la conservation du patrimoine immobilier en copropriété suppose un équilibre fragile entre les obligations du syndicat des copropriétaires (SDC) et celles du syndic professionnel.

Avec l'évolution récente du droit et le renforcement depuis 2019 de la responsabilité du syndicat en cas de manquement, le suivi technique de l'immeuble n'est plus un simple réflexe de bonne gestion, mais le pivot d'une stratégie de prévention des risques juridiques et assurantiels.

I. Une obligation de conservation érigée en principe

Depuis la loi n°665-557 du 10 juillet 1965, l'article 14 confie au syndicat des copropriétaires une mission centrale : « **assurer la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes** »

Cette obligation dépasse l'entretien courant et implique une vigilance permanente, incluant la prévention des désordres, la programmation des travaux mais aussi la mise en œuvre rapide de mesures conservatoires en cas de risque structurel identifié.

La Cour de cassation, dans un arrêt du 14 novembre 2019, a jugé responsable un SDC qui, malgré des infiltrations signalées depuis plusieurs années, s'était contenté de réparations provisoires sans traiter durablement la cause originelle du désordre. Cette décision rappelle que la connaissance d'un problème impose l'obligation non seulement d'agir mais aussi de mettre en œuvre tous les moyens pour supprimer l'origine des dommages.

L'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019 a renforcé ce cadre en instaurant une responsabilité de plein droit du syndicat pour tout dommage ayant son origine dans les parties communes, sans qu'il soit nécessaire de démontrer un vice de construction ou un défaut d'entretien.

II. Le syndic, pivot de la vigilance et de l'alerte

L'article 18 du même texte organise les obligations du syndic, organe exécutif

chargé d'administrer l'immeuble et d'assurer sa conservation. Ses missions se déclinent autour de trois axes : **informer le syndicat de tout désordre affectant les parties communes, alerter et proposer les mesures correctrices adaptées, mettre en œuvre sans délai les décisions urgentes.**

Les juges exigent du syndic une diligence renforcée, en cohérence avec sa qualité de professionnel. Dans un arrêt du 9 novembre 2011, la Cour de cassation a condamné un syndic n'ayant pas alerté les copropriétaires du caractère dangereux de fissures structurelles alors même que des rapports de maçonnerie lui avaient été transmis. L'absence d'inscription à l'ordre du jour d'une résolution relative à une étude de structure a suffi à caractériser la faute. Même dépourvu de compétences techniques approfondies, le syndic doit être assisté des experts certifiés et informer sans délai le conseil syndical.

Sa responsabilité s'étend aussi au volet assurantiel : le syndic doit informer et conseiller le SDC sur la souscription d'une assurance multirisque adaptée et sur l'adéquation des garanties aux risques réels encourus par la copropriété. Ce devoir de conseil s'inscrit dans une logique globale de diligence et de vigilance.

III. L'assurance multirisque immeuble (MRI), outil central de protection

L'assurance MRI constitue le pivot de la gestion des risques en copropriété.

L'article 9-1 de la loi du 10 juillet

1965 impose au syndicat de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité civile à l'égard des tiers et des copropriétaires. Cette obligation traduit la volonté du législateur de le responsabiliser face aux dommages causés aux tiers.

La responsabilité civile (RC) du syndicat protège contre les dommages corporels, matériels ou immatériels subis sous réserve que la cause du sinistre soit garantie par les copropriétaires ou des tiers à cause des parties communes, comme, par exemple, un balcon qui s'effondre, des tuiles qui tombent, des infiltrations chez un voisin ou un escalier mal éclairé provoquant une chute.

Elle repose sur la responsabilité automatique du syndicat (article 14 de la loi de 1965) et constitue la première ligne de défense financière face aux conséquences des désordres.

La garantie dommages aux biens, quant à elle, protège le patrimoine immobilier contre les sinistres (incendie, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, événements climatiques, vandalisme, bris de glace) et permet au syndicat d'assurer la remise en état des parties communes à la suite d'un événement garanti au contrat sans recourir à des appels de fonds exceptionnels.

L'efficacité de cette couverture dépend toutefois de la qualité de la souscription et de l'adéquation des garanties à la réalité de l'immeuble.

Il est à noter que les exclusions liées au taux vétusté restant à charge en l'absence d'aléa ou aux désordres progressifs sont

fréquentes et peuvent priver le syndicat d'indemnisation. Lorsque l'assureur invoque un manquement à l'obligation d'entretien connu de l'assuré ou absence de réparations en lien avec un sinistre précédent, le syndicat supporte seul la charge financière des réparations tout en restant responsable envers les victimes.

IV. Travaux privatifs, parties communes : un périmètre de risque

La frontière entre parties communes et parties privatives constitue un terrain de risque majeur.

De nombreux désordres structurels trouvent leur origine dans des travaux privatifs réalisés sans autorisation préalable ou sans contrôle technique suffisant.

L'article 9 de la loi de 1965 impose pourtant une décision d'assemblée générale pour tous travaux privatifs affectant la structure ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Les juridictions se montrent fermes : lorsque des désordres résultent de travaux non autorisés, la responsabilité du copropriétaire fautif est engagée mais le syndicat peut également être co-responsable pour défaut de surveillance.

Dans un arrêt du 23 mai 2022, la cour d'appel de Paris a ainsi condamné solidairement un copropriétaire et le syndicat après la transformation non autorisée d'un grenier en logement impliquant la suppression d'un mur de refend porteur. Le syndic doit, avant travaux, exiger un rapport structurel rédigé par un bureau d'études techniques ou un architecte et, le cas échéant, organiser un contrôle en cours de chantier.

Cette vigilance a aussi une dimension assurantielle. Les contrats multirisques prévoient fréquemment des clauses imposant au syndicat de surveiller les travaux privatifs susceptibles d'affecter la solidité de l'immeuble. Le non-respect de ces obligations peut conduire à une déchéance de garantie ou à une réduction de l'indemnisation en cas de sinistre.

V. Plan pluriannuel de travaux : de la contrainte à la stratégie

Obligatoire depuis 2015 pour les copropriétés de plus de quinze ans, le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) formalise la planification technique. Au-delà de l'obligation réglementaire, il constitue un outil de

gouvernance permettant d'identifier les risques structurels, les faiblesses d'étanchéité ou de charpente, et de hiérarchiser les interventions.

Les tribunaux considèrent qu'un PPPT actualisé témoigne de la diligence du syndicat dans l'exécution de son devoir de conservation. À l'inverse, l'absence de PPPT ou l'inaction malgré des préconisations techniques peut caractériser un manquement. Les assureurs, de leur côté, commencent à moduler franchises et primes en fonction du suivi technique documenté. Un PPPT structuré, complété par des diagnostics réguliers et un calendrier d'intervention respecté, devient un atout lors de la négociation du contrat multirisque.

VI. Chaîne de responsabilité et articulation avec l'assurance

En cas de dommage ayant son origine dans les parties communes, le syndicat est débiteur principal de la réparation envers les copropriétaires et les tiers, sur le fondement de **l'article 14 de la loi de 1965 et des articles 1242 et 1244 du Code civil**. Cette responsabilité objective s'applique indépendamment de toute faute.

L'assurance MRI intervient en première ligne pour indemniser, dans les limites et conditions du contrat. Si la garantie joue, le syndicat dispose des moyens financiers nécessaires pour la remise en état des dommages subis par les parties communes.

En revanche, si la compagnie refuse sa garantie (défaut d'entretien manifeste, négligence caractérisée, sinistre exclu) ou si les plafonds sont insuffisants, le syndicat doit recourir à ses fonds propres, avec à la clé des appels de fonds parfois lourds.

Le syndicat peut ensuite exercer une action récursoire contre le syndic, sur le fondement de l'article 1992 du Code civil, lorsque le dommage résulte d'un défaut de gestion : inaction, retard dans la réalisation de travaux urgents, défaut d'alerte, mauvaise gestion assurantielle. L'assurance responsabilité civile professionnelle du syndic peut alors prendre le relais.

Lors de travaux lourds de réhabilitation ou de rénovation, l'absence d'assurance dommages-ouvrage expose la copropriété à des délais judiciaires longs et à un risque financier accru, les recours contre les constructeurs pouvant s'étaler sur plusieurs années.

VII. Gouvernance du bâti : la preuve au cœur du dispositif

Les risques structurels sont appréciés avec une sévérité particulière dès lors qu'existent des signaux d'alerte connus ou réitérés. Le syndic doit être en mesure de constituer une véritable chaîne de preuves : rapports techniques, photographies datées, courriers, comptes rendus de réunions et procès-verbaux.

La tenue d'un registre des alertes techniques, daté et signé, regroupant les signalements de désordres (courriers de copropriétaires, observations d'entreprises, constats visuels) est un outil de gestion essentiel. Il permet de démontrer la diligence du syndicat en cas de contentieux et de répondre aux objections de l'assureur sur un prétendu défaut d'entretien.

Inscrire régulièrement à l'ordre du jour de l'assemblée générale un point sur l'état du bâti, les diagnostics et les travaux à programmer participe de cette culture de transparence. L'ajustement périodique de la couverture multirisque et la déclaration de tout facteur d'aggravation du risque aux réalités de l'immeuble (travaux réalisés, changement d'usage et d'activité, nouvelles normes) relèvent d'une obligation de prudence. L'exercice systématique des recours contre les responsables directs (copropriétaires, entreprises, constructeurs) contribue enfin à préserver la trésorerie collective.

L'assurance multirisque immeuble n'est réellement protectrice que si le syndicat peut démontrer une gestion préventive, structurée et documentée du bâti.

La préservation du bâti en copropriété ne se limite plus à un simple entretien. Elle s'inscrit désormais dans un système complexe de responsabilités objectives et d'obligations contractuelles, où l'assurance multirisque joue un rôle stratégique.

Dans ce contexte, la gestion des risques suppose une articulation étroite entre gouvernance collective, expertise technique, rigueur administrative et couverture assurantielle adaptée. La traçabilité des alertes et des actions menées constitue aujourd'hui la meilleure garantie face aux contentieux et aux refus de prise en charge.



L'UNIS FAIT LA FORCE!

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

« AVEC L'UNIS,
JE SUIS **CONFORME AU RGPD***
À TARIF PRIVILÉGIÉ »

DÉCOUVREZ NOS SERVICES ET
ADHÉREZ DÈS MAINTENANT SUR

ADHESION.UNIS-IMMO.FR



Unis RGPD
par  **déclarations juridiques**

*Bénéficiez de la réduction de 50% réservée aux adhérents Unis pour l'utilisation de la plateforme de Déclarations Juridiques dédiée à la mise en conformité avec les obligations du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD)

Rencontre avec Yves Le Marrec, président du Collège des Experts de l'Unis



YVES LE MARREC

président du Collège des Experts
de l'Unis

Président du Collège des Experts depuis fin 2024, Yves Le Marrec poursuit l'objectif de son prédécesseur Jean-André Martin : développer la communauté des experts en évaluation immobilière.

En 2025, il a lancé une refonte des formations Expertise, introduisant des formats courts et des contenus renouvelés. Résultat : +80 % de participants !

L'année 2026 verra le Collège des Experts développer des contenus d'actualité : l'utilisation de l'intelligence artificielle dans l'évaluation immobilière et l'impact des changements climatiques sur la valeur vénale des biens.

En quelques mots, pouvez-vous présenter votre parcours ?

Après une maîtrise en droit, j'ai travaillé dans le service de protection juridique d'un groupe d'assurance, puis comme gestionnaire d'immeubles dans un groupe de logements sociaux à Paris, tout en suivant la formation ICH¹ au CNAM Paris. Fort de ces expériences, j'ai co-fondé avec un ami le syndicat de copropriété LMH Immobilier à Rennes, que nous avons développé pendant 26 ans. L'évolution de nos projets respectifs nous a conduits à poursuivre nos chemins séparément. J'ai alors créé ma propre société

que j'ai vendue à 64 ans. L'expertise m'a toujours intéressé, y consacrant mes soirées et week-ends, en parallèle de mon activité de syndic. Aujourd'hui, j'en ai fait mon métier exclusif.

Quels sont les principes de l'expertise validée par la certification Unis ?

Sans aucun doute, il faut de la **rigueur et de la méthodologie** dans la rédaction du rapport d'évaluation immobilière. Car évaluer n'est pas estimer. Sous la direction de Rémy Pelletier, la certification Unis transmet des méthodes éprouvées et valide les acquis.

Elle respecte également les standards professionnels les plus exigeants, notamment la Charte de l'Expertise² et les normes EVS³ de TEGOVA⁴. C'est cette combinaison – rigueur méthodologique et conformité aux standards internationaux – qui garantit la qualité et la reconnaissance de l'expertise certifiée Unis.

Quelles sont les opportunités professionnelles pour un expert certifié Unis ?

Elles sont riches, bénéfiques et variées ! Nos experts certifiés Unis ont tous intégré cette

¹ La dénomination de l'ICH est « Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation ». Elle figure à l'article 11 du décret du 20 juillet 1972 désignant le diplôme de l'ICH parmi les diplômes donnant droit à la carte professionnelle de l'immobilier.

² La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière est l'ouvrage de référence des experts en évaluation immobilière, de leurs clients, des pouvoirs publics et des organismes de contrôle.

³ European Valuation Standards

⁴ TEGOVA est une association européenne réservée aux associations nationales représentant les évaluateurs de l'Union européenne ou de pays hors UE.



L'expertise est à la fois valorisante sur le plan professionnel et bénéfique sur le plan économique »

activité dans leur cabinet. Ils obtiennent ainsi la confiance accrue de leurs clients : ces derniers leur confient naturellement des missions d'évaluation sur leurs biens, sachant que les conclusions seront solidement argumentées, donc difficilement contestables. Cette légitimité professionnelle apporte deux avantages concrets : diversifier le chiffre d'affaires du cabinet et renforcer la satisfaction client en offrant un service à haute valeur ajoutée. Comme me le confient mes confrères : l'expertise est à la fois valorisante sur le plan professionnel et bénéfique sur le plan économique.

Que pouvons-nous souhaiter aux experts certifiés Unis en 2026 ?

Mon souhait le plus cher est de voir un maximum d'experts certifiés Unis obtenir la certification REV⁵ de TEGOVA.

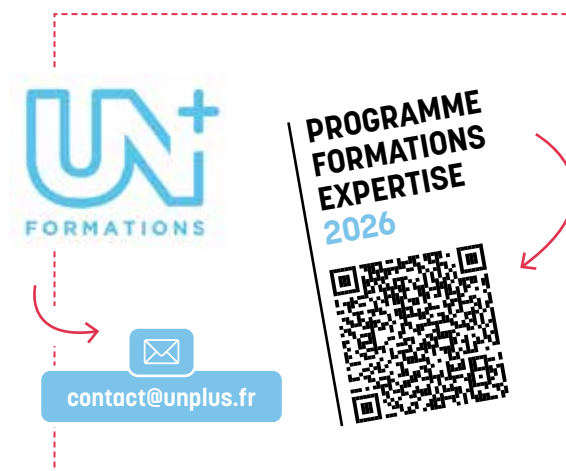


Cette reconnaissance représente une véritable opportunité professionnelle. Le chemin pour y parvenir est jalonné de formations enrichissantes, car le sujet est vaste et passionnant. Les échanges entre confrères sont particulièrement stimulants. Année après année, nous consolidons les fondamentaux de l'expertise et découvrons de nouveaux cas réels.

Un dernier mot peut-être ?

Oui, une clarification importante : seuls les experts certifiés Unis inscrits à l'annuaire de l'Unis peuvent légitimement se prévaloir du respect de la Charte de l'Expertise et des normes EVS de TEGOVA.

Cette validation par notre Commission Expertise est indispensable. Pourquoi ? Parce que l'Unis est partenaire officiel du Comité d'application de la Charte et de TEGOVA, et que nous avons l'obligation de garantir le respect strict de ces standards. Dans cette même logique, Jean-François Trably, nouveau président de TEGOVA France, veille au bon usage du logo TEGOVA et des certifications REV⁵ et TRV⁶ au niveau national. C'est une question de crédibilité collective. Si vous n'êtes pas encore expert certifié Unis mais souhaitez le devenir, contactez UN+ Formations qui vous guidera dans cette démarche.



⁵ Recognised European Valuer

⁶ Tegova Residential Valuer

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>**



Et si vous développiez une nouvelle source de revenus ?

Vous proposez - ou souhaitez proposer - des produits d'assurance à vos clients ?

Pour exercer cette **activité en toute conformité**, la formation est indispensable pour valider votre rôle d'intermédiaire en assurances.

Découvrez la nouvelle formation 2026 :

Distribution d'assurances par les professionnels de l'immobilier : cadre réglementaire et conformité

En vous inscrivant, vous pourrez, à l'issue de la formation :

- **Identifier le cadre réglementaire** de la distribution d'assurances dans l'immobilier
- **Comprendre les obligations** de conformité (assurance et immobilier)
- **Appliquer les règles** de distribution en toute sécurité juridique
- **Mettre en œuvre des pratiques** conformes (gouvernance, contrôle, protection du client)

LES +

La formation permet de satisfaire les obligations de formation continue ORIAS (15h) et ALUR (11h).



Prochaines sessions :

- Les 23 et 24 avril 2026 à Paris
- Les 21 et 22 mai 2026 à Lyon
- Le 25 et 26 juin 2026 à Marseille



Rendez-vous sur
unplusformations.immo (code AS06) !
ou scannez le QR code

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

CERTIFICATION DES CANDIDATS

après évaluation du projet
et de la solvabilité

RÈGLEMENT DU LOYER

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

GARANTIE CONTRE LES IMPAYÉS

(avec VISALE® d'Action Logement)

GARANTIE DÉTÉRIORATIONS

LOCATIVES (avec VISALE®
d'Action Logement)

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

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

Pour en savoir plus sur les avantages FASTT CONFIANCE BAILLEUR®

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



Au #CESE : Déclaration « Plan gouvernemental #Relance #logement et statut du #bailleur privé »

Au nom du CESE – Groupe Entreprises, Dubrac Danielle a fait la déclaration suivante :

« Les acteurs économiques du logement, professionnels de la construction et de la gestion, saluent le lancement du plan gouvernemental Relance Logement, qui fixe un cap clair : produire deux millions de logements d'ici 2030. Dans



un contexte de tension du marché locatif, le changement de méthode doit être salué : restaurer la confiance avec les acteurs de terrain, mobiliser des moyens financiers, sortir des logiques de zonage et adopter une approche globale, neuf comme l'ancien. »

L'UNIS FRANCE annonce le lancement officiel de la 5^e édition du prix RénoVert 2026 !



Dès de le 2 Février !

Le Prix RénoVert revient en 2026 pour une nouvelle édition. Organisé par l'Unis et la Banque Populaire, ce prix a pour vocation de valoriser les projets les plus exemplaires en matière de rénovation et de performance énergétique

Remise des prix : à Lyon lors du Congrès UNIS 2026, les 24 et 25 septembre

3 catégories seront récompensées :

- Résidentiel
- Tertiaire
- Copropriété



L'UNIS DIT #NON A LA DISCRIMINATION

l'UNIS accueille avec la plus grande gravité l'étude de SOS Racisme – Touche pas a



mon pote relatant des faits de discrimination, par refus de candidats ou complicité avec des propriétaires. Rappelons que 35 % seulement du parc privé est géré par des professionnels. Les 65 % du parc – en gré-à-gré – feront sans doute l'objet d'une enquête similaire.

Nous rappelons nos engagements de #lutte contre toute forme de discrimination et notre travail auprès de la #Défenseure_des_Droits.



UNIS FRANCE – 21 janvier Vœux de la CPME nationale

Magnifique évènement à La Gaité Lyrique

★ L'UNIS FRANCE était représentée par sa présidente, Dubrac Danielle le 21 Janvier lors de cette cérémonie de vœux aux côtés de Amir Reza-Tofighi, président de la CPME nationale.

Évènement marqué par le discours de Serge Papin, ministre des Petites et Moyennes entreprises, du Commerce, de l'Artisanat, du Tourisme et du Pouvoir d'achat.

L'occasion pour l'Unis de lui renouveler son véritable



témoignage de confiance et d'adhésion aux projets et aux valeurs qu'il porte.

Nous lui souhaitons une belle réussite, en ces temps difficiles, dans sa mission de défense et de développement des

entrepreneurs et des TPE/PME françaises !



IMMOMATIN –
18 DÉCEMBRE 2025

Le secteur divisé par la proposition de loi sur l'encadrement des loyers

Danielle Dubrac évoque le manque de recul ne permettant pas une généralisation de l'encadrement des loyers, il est selon elle urgent d'attendre.



IMMOMATIN – 22 JANVIER 2026

Vers un statut du bailleur privé renforcé

Le statut du bailleur privé s'invite dans la copie budgétaire du Gouvernement, qui a engagé sa responsabilité par le recours à l'article 49.3 sur la partie « recettes » du projet de loi de finances pour 2026, déposé le 21 janvier. Le nouveau dispositif va au-delà des mesures adoptées à l'Assemblée nationale le 15 janvier, à la suite d'un amendement porté par le député Modem Mickaël Cosson.



LE JOURNAL DE L'AGENCE
– 13 JANVIER 2026

Vive réaction de l'Unis au syndic Bashing d'Envoyé Spécial

Le reportage « Syndics de copropriété : gare aux abus » a suscité de vives réactions de l'UNIS France l'estimant réducteur. Elle alerte sur le risque d'alimenter une défiance injustifiée à l'égard d'un secteur déjà fragilisé.



LE PARISIEN – 25 JANVIER 2026

L'entretien des immeubles, un enjeu sociétal

Depuis l'été 2025, le maire peut définir des zones concernées par un « diagnostic structurel obligatoire » grâce à la loi Habitat de 2024. L'Unis France se positionne en faveur d'une généralisation à toutes les copropriétés à la condition de supprimer de nombreux diagnostics existants.



La solution d'externalisation comptable



Blindtrust propose une solution flexible d'externalisation comptable spécialement pensée pour les professionnels de l'immobilier : **syndics, agences, administrateurs de biens, bailleurs sociaux ou SCI.**

Blindtrust peut prendre en charge tout ou partie de vos tâches comptables (tenue des comptes, reprise de mandat de gestion, clôture, balances comptables...).

L'entreprise peut intervenir ponctuellement en cas de **surcharge, absence ou urgence**, sans engagement et en s'adaptant à vos outils métiers pour ne pas perturber votre organisation.



À travers ce partenariat, l'UNIS souhaite faciliter l'accès de ses adhérents à des solutions comptables adaptées à leurs enjeux quotidiens.



Tech-o France, l'expertise fuite en copropriété



Tech-o France est un réseau spécialisé dans la recherche de fuites non destructive en copropriété, engagé dans la préservation de la ressource en eau et la gestion durable des immeubles collectifs. Pensé pour répondre aux enjeux techniques, financiers,

réglementaires et assurantiels, Tech-o accompagne syndics, gestionnaires, conseils syndicaux et assureurs dans l'identification précise des désordres liés à l'eau : infiltrations, dégâts des eaux, réseaux encastrés, toitures, façades et parties communes.

Grâce à des méthodes de détection éprouvées (gaz traceur, thermographie, fumigation...), les équipes interviennent avec un objectif clair : localiser rapidement l'origine des fuites sans destruction inutile, réduire les pertes d'eau, limiter l'impact environnemental des sinistres et maîtriser les coûts associés.

Actuellement en développement sur le quart sud-est de la France, Tech-o France structure son réseau autour de professionnels formés et engagés, avec l'ambition de proposer un partenaire technique responsable, au service de la valorisation du patrimoine, de la sobriété hydrique et de la sérénité des copropriétaires.





La carte de visite digitale au service d'un networking responsable

Face aux enjeux de transition écologique du secteur immobilier, AZZAPP propose une alternative digitale aux cartes de visite papier. L'application permet de partager des informations professionnelles, de centraliser les contacts collectés et de valoriser l'image de marque grâce à un design personnalisable à l'image de l'entreprise.



La migration de données, clé de la transition numérique des syndicats

La migration de données a longtemps été un défi redouté par les syndicats de copropriété. La crainte de perdre des informations précieuses ou de perturber l'activité a freiné la modernisation de nombreux cabinets d'administration de biens. Beaucoup de gestionnaires ont préféré conserver un logiciel imparfait mais familier, plutôt que de s'aventurer vers une transition incertaine, une attitude compréhensible, mais qui a longtemps ralenti l'innovation du secteur.

Ce frein technique appartient désormais au passé. Des solutions innovantes ont automatisé le processus pour garantir une transition sans rupture ni perte de données. Par exemple, Estale a relevé ce défi en développant des outils capables d'extraire et de convertir automatiquement l'intégralité des données depuis les logiciels historiques vers le logiciel métier Fullweb Estale. Ainsi, un cabinet récupère

l'ensemble de son historique (comptabilité, documents, contacts, etc.) sans ressaisie fastidieuse et sans risque de perte de données. Grâce à ces migrations encadrées de bout en bout, les syndicats peuvent désormais changer de logiciel en toute sérénité.

Une migration de données réussie est une condition essentielle pour tirer pleinement parti d'un environnement de travail digitalisé. Une fois cet obstacle levé, les professionnels peuvent exploiter tout le potentiel des solutions de nouvelle génération : un gain de temps, une productivité accrue grâce à l'automatisation des tâches répétitives et l'accès à des services innovants interconnectés. Ainsi, la profession s'ouvre sereinement



à un quotidien plus efficace et à une véritable modernisation de ses pratiques.



Spécialiste de la gestion de sinistres pour les syndicats

La gestion des sinistres en copropriété exige du temps, de la rigueur et un suivi constant. Claimz accompagne les syndicats en prenant en charge le traitement administratif complet des dossiers, de l'ouverture au règlement.

Constitution des dossiers, échanges avec les assureurs, suivi des expertises, relances et contrôle des pièces : nos équipes assurent une gestion structurée et réactive. L'objectif est clair : soulager les cabinets de syndic et fluidifier le traitement des sinistres.

Claimz intervient en marque blanche, au nom du syndic, dans le respect de sa relation client et de ses process. Les gestionnaires conservent une visibilité sur l'avancement grâce à un suivi clair et régulier.



Partenaire de l'Unis, Claimz propose aux syndicats une solution simple pour externaliser les sinistres tout en sécurisant leur gestion.

Statut bailleur privé : un tournant

L'annonce par le Premier ministre Sébastien Lecornu du nouveau « statut du bailleur privé » reconnaît l'investisseur particulier et envoie un signal attendu pour relancer le logement



La crise du logement n'est plus un angle mort des politiques publiques : elle révèle un paradoxe français, celui de vouloir protéger les locataires tout en décourageant les investisseurs qui rendent le logement possible. Le bailleur privé loge près de 60 % des locataires ; le logement social, indispensable, ne peut pas être l'unique réponse, notamment pour les classes moyennes qui en sont exclues.

Le diagnostic est connu : l'offre locative se contracte sous l'effet de la chute historique de la construction neuve, du ralentissement des transactions dans l'ancien et d'une rentabilité en recul. À cela s'ajoute une instabilité fiscale et réglementaire permanente qui rend toute projection d'investissement hasardeuse. Or l'investissement locatif s'inscrit dans le temps long : il a besoin de visibilité.

Dans ce contexte, l'encadrement des loyers est une impasse. Il ne crée aucun logement supplémentaire et peut accélérer la raréfaction de l'offre. Les loyers n'explosent pas, ils progressent moins vite que l'inflation ; le problème central est l'indisponibilité des biens à louer. L'empilement des contraintes renforce ce décrochage : interdictions progressives

de louer liées aux étiquettes énergétiques, incertitudes sur les aides à la rénovation, fin des dispositifs incitatifs dans le neuf, débats récurrents sur le statut du LMNP, pression fiscale sur les revenus fonciers.

L'encadrement des loyers devient parfois un argument politique, y compris dans des communes sans tension locative avérée. Il entretient l'idée que la crise se résume aux prix, alors qu'elle tient d'abord au volume : moins d'offres, moins de mobilité, plus de files d'attente et de renoncements. Remettre la politique du logement dans le bon sens, c'est assumer qu'on ne relancera pas sans investisseurs, et donc sans cadre stable.

C'est pourquoi l'annonce par le Premier ministre Sébastien Lecornu du nouveau « statut du bailleur privé » constitue un tournant bienvenu : elle reconnaît le rôle essentiel de l'investisseur particulier et envoie un signal fort pour la relance. Pour réussir, ce statut doit s'inscrire dans la durée et être renforcé, en particulier pour le parc ancien, afin d'accompagner l'engagement des bailleurs dans la rénovation, la valorisation et la remise sur le marché de logements de qualité.

Le bailleur privé loge 60 % des locataires. Le nouveau statut va dans le bon sens, mais il devra durer et être renforcé, surtout pour soutenir la rénovation et la valorisation du parc ancien.

galian-smabtp

L'alliance qui fait la différence pour vous !

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

Plus de 11 500
clients-sociétaires

Plus de 97 %
de satisfaction

Plus de 13 000
copropriétés assurées

Près de 200 000
lots assurés en GLI



Données au 31/12/2025

galian-smabtp.fr



Vos contacts privilégiés :

Nassera Agchariou : 06.29.92.04.62
nassera_agchariou@galian-smabtp.fr

Isabelle Glomot : 06.89.98.83.29
isabelle_glomot@galian-smabtp.fr

SAVE THE DATE

XVII^e CONGRÈS DE L'UNIS

LYON ●
CENTRE DE
CONGRÈS

23 ► 25
SEPTEMBRE
2026