

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

# TRANSVERSALES

immobilières

173

AUTOMNE  
2024



## Portrait d'adhérent

Charles Loiselet,  
Syndic de copropriété  
dans une entreprise familiale



# XV<sup>e</sup> Congrès XV<sup>e</sup> anniversaire de l'Unis

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

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



**RC PROFESSIONNELLE  
ET GARANTIE FINANCIÈRE**



**MULTIRISQUE IMMEUBLE**  
Protégez votre patrimoine  
immobilier



**LOYERS IMPAYÉS**  
Garantissez-vous contre  
ce risque



**DOMMAGES OUVRAGE**  
Assurez vos opérations de  
construction / rénovation



**ASSURANCE PNO - CNO**



**PJO LOCATIVE**  
Avec recouvrement des charges



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



**SÉCURITRÉSOS+**  
Sécurisez vos copropriétés  
en cas d'impayés de charges

## SOMMAIRE

### Actualités 4-7

- Le PLF de tous les dangers... y compris pour le logement
- L'UNIS remporte un appel d'offre de l'ADEME
- Ouverture de la transaction aux commissaires de justice
- L'UNIS renforce sa participation au capital de Bien'ici

### Vie des commissions 8-9

### Vie des régions 11-13

### Portrait d'adhérent 14-15

Charles Loiselet, « On a le combat de sa génération »

### Vie des collègues 16-17

## Dossier 19-34

Retour sur le Congrès Unis 2024 :  
Les 10 & 11 octobre 2024



### Le cahier juridique 36-43

Focus sur : Le nouvel emprunt collectif et les nouveaux diagnostics techniques issus de la loi « Habitat dégradé »

### Assurances 45-46

### Formations 47-50

### Réseaux sociaux / Médias 51

### Partenaires 52-53

### Billet d'humeur 54

Camille Faloci  
La gestion locative,  
une opportunité à saisir

Retrouvez Unis en ligne sur  
[unis-immo.fr](http://unis-immo.fr)



## ÉDITO



**A**urons-nous un budget à Noël ? Derrière la boutade et à l'heure où j'écris ces lignes, ce n'est pas seulement le budget qui nous interroge mais la fragilité du Gouvernement dans une période politique complexe et je dois le dire, déroutante aussi bien pour les acteurs économiques que nous sommes que pour les Français.

**Budget.** Dans le méandre des discussions budgétaires que nous connaissons, se succèdent des annonces et des contre-annonces qui rendent peu lisibles la situation de nos professions l'année prochaine : augmentation ou non des frais de notaire (DMTO) ? Taxation ou non de la plus-value sur la résidence principale en cas de revente dans les cinq années suivant l'acquisition ? Les projets fusent et les difficultés demeurent pour les Français dans leur accès au logement et pour les professionnels pour qui rien n'est clair.

**Congrès.** Lors de notre XV<sup>e</sup> congrès début octobre, nous étions plus d'un millier de congressistes et d'exposants à Rennes à souhaiter ce rebond attendu par tous. Un vrai succès. Vous retrouverez dans ce numéro les principaux échanges de ces deux journées.

**Strasbourg.** Et vous pouvez déjà noter les dates du prochain congrès à Strasbourg. Attention, on change : ce sera finalement le lundi 29 septembre 2025 pour la soirée des partenaires et le mardi 30 septembre et mercredi 1<sup>er</sup> octobre 2025 pour les deux jours de congrès. Save the date.

Il me reste à vous souhaiter d'excellentes fêtes de fin d'année et une bonne et très heureuse année 2025 pour vous et vos proches. Bonne lecture de ce numéro de Transversales et meilleurs vœux à vous tous !

### Danielle Dubrac

Présidente de l'Unis

Transversales immobilières - ISSN 1958-136X - Trimestriel  
Union des Syndicats de l'Immobilier - Syndicat professionnel - 32 rue Rennequin - 75017 Paris  
Tél. : 01 55 32 01 06 - [transversales@unis-immo.fr](mailto:transversales@unis-immo.fr)

Dépôt légal : Novembre 2024 - Directeur de la publication : Danielle Dubrac - Rédacteur en chef : Christophe Maurisset Latour - Revue des agents immobiliers, syndics de copropriété, administrateurs de biens, experts immobiliers et promoteurs-rénovateurs - Comité de rédaction : Danielle Dubrac, Camille Faloci et la Commission communication, Sandra Abémonty-Marchand ; Maîtres Laurence Guégan-Gélinet, Philippe Rezeau, Benoît Jorion, Élodie Phélipot (Avocats), Anne-Sandrine Di Girolamo - Crédit photos : Unis, Adobe Stock, Zen-Studio - Mise en page :

agencescoopcommunication 15140-MEP - Impression : Groupe CHIRAT, tél. 02 33 73 10 10



## Le PLF de tous les dangers... y compris pour le logement

Il est urgent de replacer le logement au centre d'une politique publique cohérente et juste afin de garantir non seulement la relance du secteur immobilier, mais aussi la confiance des Français dans leurs institutions et leur avenir.

**L**e projet de loi de finances pour 2025 s'annonce comme une épreuve de force pour les finances publiques mais également pour les professionnels de l'immobilier ainsi que les ménages français. Parmi les mesures envisagées, certaines dispositions liées à la fiscalité du logement inquiètent profondément. Alors que le logement a été reconnu (enfin) comme prioritaire dans les discours politiques à la faveur du remaniement, il est désormais également visé comme une source récurrente et facile de recettes fiscales.

### L'UNIS inquiet d'un alourdissement supplémentaire de la fiscalité du logement

Comme le rappelle la Présidente de l'UNIS, les chiffres de la fiscalité du logement sont accablants. « La fiscalité du logement se caractérise par un niveau comparativement élevé en part de PIB (2,2% en 2021 contre 1,8% en moyenne dans les autres pays) ou même en part des prélèvements obligatoires pour laquelle nous sommes en 4<sup>e</sup> position sur 34 pays, avec un taux de 7,8 % contre 4,8 % ailleurs en moyenne. » Pourtant, le débat parlementaire semble ignorer cette réalité, analysée par Danielle Dubrac comme faisant naître « deux périls pour les ménages dans leur rapport au logement, l'un visant l'acquisition, le second la cession ». D'un côté, Danielle Dubrac juge « inaudible et hors de propos » le projet d'augmentation de 0,5 point sur trois ans des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) annoncée par le Premier ministre Michel Barnier il y a quelques jours. De l'autre, la Présidente du syndicat note que l'idée de taxer la plus-value de cession dans les cinq années suivant l'acquisition "n'est pas plus recevable". Et de conclure : « Il est temps que ceux qui nous gouvernent s'intéressent à l'acceptabilité par la population de leurs décisions. »

### Barrière à l'acquisition, atteinte à la mobilité résidentielle, recul social majeur...

Qu'il s'agisse de l'augmentation des droits de mutation à titre onéreux ou de la taxation des plus-values des résidences principales, l'UNIS a déploré à de nombreuses reprises une incapacité de nos gouvernants à comprendre la réalité sociale derrière l'achat d'un logement : nécessité de rester sur le marché du travail et donc de pouvoir changer de lieu de résidence, envie de progresser dans sa vie personnelle en capitalisant sur l'achat d'un logement perçu comme un moyen d'évoluer dans la société et de préparer son futur ou sa vieillesse. « Il est clair que l'amputation par la fiscalité d'une partie de la plus-value dissuadera les Français, et les plus jeunes d'entre eux qui ont besoin de faire leur chemin et d'en avoir les moyens, d'accéder à la propriété. La décision publique les mènera ainsi à ne pas préparer leur avenir, et en particulier à se sécuriser et à anticiper sur l'après-activité et la retraite. Un recul social préjudiciable. »

### Un impact néfaste sur l'économie et le paysage immobilier

Outre l'effet direct sur les ménages, ces mesures auraient un impact sur l'économie. Les accédants à la propriété contribuent en effet significativement à la richesse des territoires par leurs investissements dans des travaux, l'équipement de leur logement ou encore les taxes locales qu'ils payent. Décourager l'acquisition et la cession de biens immobiliers freinerait cette dynamique économique, tout en réduisant les recettes fiscales liées aux droits de mutation ou à la TVA sur les logements neufs. Dans ce contexte où l'incompréhension règne, Danielle Dubrac a questionné à plusieurs reprises « ce décalage entre ce que vivent les Français, en particulier dans le secteur du logement (dont chacun



rappelle qu'il représente le plus gros poste de charges des ménages) et la mécanique budgétaire du pays », ajoutant qu'il « n'est pas convenable compte tenu de la crise qui reste bien ancrée dans le paysage immobilier. Une situation que les méandres et calculs politiques actuels ne fait qu'aggraver. »

### Un appel à une réflexion responsable

Le projet de loi de finances pour 2025, avec ses dispositions fiscales visant le logement, met en lumière un enjeu crucial : la nécessité d'un équilibre entre les impératifs budgétaires de l'État et les réalités sociales et économiques des Français. Les mesures envisagées, loin d'offrir des solutions pérennes, risquent de fragiliser les ménages, de freiner la mobilité résidentielle et de compromettre la dynamique économique des territoires. Face à ces dangers, le Gouvernement doit écouter les alertes des acteurs de terrain, comme l'UNIS. Le logement ne peut être réduit à une simple variable d'ajustement fiscal. Il est au cœur de la vie des citoyens, de leur sécurité sociale et de leurs projets d'avenir:



Décidément, ce projet de loi de finances pour 2025 est le budget de tous les dangers et de toutes les incohérences.

**Danielle Dubrac,**  
**Présidente de l'UNIS**

GORENO

## » L'UNIS remporte un appel d'offre de l'ADEME pour la rénovation globale et performante des copropriétés



### Une grand projet pour mener à bien une petite révolution

Lorsque l'ADEME a lancé en 2023 son appel à projet « Opérateurs ensemble de la rénovation (ORENO) », notre syndicat a immédiatement dit « oui ». Oui pour s'inscrire dans la stratégie d'amélioration de la sobriété énergétique et de la performance environnementale du bâtiment. Oui pour trouver une solution concrète au service de nos adhérents afin de rendre la rénovation énergétique plus simple. Oui pour imaginer une offre d'opérateurs ensemble : en un mot « Gorenno » !

### Un quatuor gagnant pour un appel d'offre de l'Etat remporté avec brio

L'histoire est belle. Elle est, une fois encore, tout sauf le fruit du hasard. Danielle Dubrac, Présidente de l'UNIS, est soucieuse d'apporter aux syndicats professionnels une solution qui facilite leur mission d'accompagnement des copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique. Dimitri Molle, Président de Sénova (AMO, Maître d'œuvre et Bureau d'études) est quant à lui engagé pour la transition écologique des bâtiments) et « concentré depuis plus de quinze ans sur la question du comment on peut rendre les rénovations énergétiques de copropriété plus simples, plus rapides

et plus sécurisantes. » Son rêve ? « Aller plus loin encore avec l'idée que le guichet unique et l'offre clés en main doit non seulement apporter des garanties sur la performance énergétique réelle du bâtiment et des charges d'énergie, mais aussi gérer le financement ou encore apporter des garanties complémentaires. » Ensemble, aux côtés également de Pierre-Henri Grenier, Directeur exécutif de la Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes, Banque de la Transition Énergétique et du Cabinet d'avocats Adaltys, ils constituent le quatuor gagnant. Comme d'autres groupements, ils sont sélectionnés pour construire cette future offre. Ils ont deux ans désormais pour y parvenir. Tous les mois, ils se réunissent à Villeurbanne pour piloter le sujet. Pour l'UNIS, c'est Emmanuel de Vendin (UNIS Lyon) qui suit le dossier.

### GORENO permettra d'aller plus vite plus simplement

Si les professionnels sont convaincus de l'importance d'accompagner leurs copropriétés dans leurs objectifs de rénovation énergétique, ils rencontrent néanmoins à chaque étape du processus des difficultés véritables. Le chemin de la rénovation énergétique en copropriété est long et jalonné de difficultés en tous genres... « Notre objectif, avec

GORENO, est d'essayer de gagner du temps pour compacter ces difficultés et pour inventer de nouvelles procédures plus évidentes, des raccourcis et des méthodes de travail plus évidentes.» souligne Emmanuel de Vendin. Prenant l'exemple de la question du financement, il fait mouche. « Prenons l'exemple des subventions et des aides que nos copropriétaires ne touchent que lorsque les travaux sont avancés. Pensez-vous vraiment qu'un enfant de 12 ans trouverait logique que les subventions censées alléger le poids financier de travaux aussi coûteux ne soient versées qu'après la réalisation des travaux ? Je pense que cet enfant nous dirait qu'il trouve cela inepte. Alors nous n'arriverons peut-être pas à surmonter ce blocage complètement mais nous essaierons de trouver des solutions. » Bonne nouvelle, les réunions de travail ont débuté il y a quelques semaines. Le mois prochain, « nous réalisons notre premier symposium au cours duquel un certain nombre d'adhérents de l'UNIS, motivés par la rénovation énergétique et l'innovation, nous rejoindront autour de la table. » précise Dimitri Molle, Président de Sénova. GORENO, c'est un grand oui pour un travail d'équipe. Et un grand oui, très impatient, de la mise en ligne d'une offre "moderne, digitale, simplifiante et sécurisante" souligne Dimitri Molle en guise de conclusion.

## » Ouverture de la transaction aux commissaires de justice

### L'Unis conteste le décret

L'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) a déposé un recours gracieux auprès du Premier ministre pour demander l'abrogation de l'article 11 du décret n°2024-673 du 3 juillet 2024. Ce texte, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2024, autorise les commissaires de justice à exercer, à titre accessoire, des activités d'intermédiation immobilière pour les biens qu'ils administrent déjà. Une disposition qui interroge et suscite de vives critiques, en raison notamment des « conditions inégales de concurrence créées et des conséquences qui pourraient en résulter pour les consommateurs. » note le CNTGI dans son avis en date du 27 octobre 2023. En effet, l'UNIS dénonce la position monopolistique de ces Officiers ministériels auprès d'une clientèle captive.

### Un élargissement contesté

L'article 11 du décret de juillet 2024 autorise les commissaires de justice, après information auprès de leur chambre régionale et du procureur général, à « rechercher un acquéreur, le mettre en relation avec son mandant et négocier les termes de la transaction immobilière ». L'objectif affiché par le Gouvernement, semble-t-il, est d'offrir une source de revenus complémentaires, dans un contexte marqué par le blocage de leurs barèmes d'honoraires. Certes, mais dans le même temps, il y a des honoraires dans nos professions qui ne bougent pas, alors que leur révision est prévue par la loi. Pour l'UNIS, si les commissaires de justice sont des partenaires au quotidien, avec lesquels nous entretenons des relations cordiales, la concurrence ainsi créée n'est pas acceptable. L'aptitude professionnelle des commissaires de justice à réaliser des actes d'intermédiation immobilière peut être légitimement questionnée, ne serait-ce que sur la notion d'activité « accessoire » qui n'est nullement précisée par le texte. Une ambiguïté

dénoncée par l'UNIS et le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) qui a rendu, dès octobre 2023, un avis défavorable sur le texte, évoquant notamment une absence de garanties professionnelles et un déséquilibre concurrentiel entre les différentes professions admises à exercer à titre accessoire une activité d'intermédiation immobilière (avocats, experts forestiers fonciers et agricoles, géomètres-experts et notaires.) Cela fait beaucoup, et Danielle Dubrac, Présidente de l'UNIS, s'en est ouvert à la nouvelle ministre du Logement lors du dernier congrès national à Rennes (voir ses déclarations dans le dossier congrès de ce numéro).

### Des incohérences multiples

L'UNIS pointe plusieurs incohérences juridiques et économiques :

1. **Un manque de clarté sur la notion d'activité accessoire, contrairement aux notaires** par exemple où il est établi que les prestations accessoires ne peuvent pas constituer l'essentiel de l'activité des notaires.
2. **Un questionnement légitime sur la compétence et l'aptitude professionnelle des commissaires de justice** qui ne disposent pas des garanties professionnelles requises ainsi que sur la situation des anciens huissiers qui n'ont, dans leur activité professionnelle, aucun lien avec l'intermédiation immobilière. Au surplus, si les commissaires de justice peuvent réaliser des ventes judiciaires, celles-ci sont éloignées des actes « classiques » d'intermédiation immobilière. Celles-ci se font sans vérification approfondie des garanties financières de l'acquéreur, sans négociation, puisque les biens sont adjugés au mieux-disant ou encore sans conseil particulier au vendeur sur l'opportunité de vendre un bien, et dans quelles conditions, puisque par hypothèse, en pareil cas, le vendeur est dans l'obligation de vendre.



### 3. Des conséquences néfastes

**pour les consommateurs :** Dans son avis, le CNTGI pointait les « conditions inégales de concurrence créées et des conséquences qui pourraient en résulter pour les consommateurs. » Ces derniers pourraient en effet être exposés à des prestations moins adaptées ou à un défaut de conseil comparé aux standards offerts par les agents immobiliers ou autres professions qualifiées.

### 4. Aujourd'hui, l'activité en transaction des commissaires de justice semble résiduelle.

Mais l'expérience nous montre qu'en mettant un pied dans la porte, le risque est que cette activité prenne de l'ampleur à l'avenir. Nous constatons déjà la création d'une plateforme de vente aux enchères, en partenariat certes avec un réseau d'agences immobilières. Qui peut prédire aujourd'hui les évolutions à l'avenir ?

### L'UNIS se réserve le droit de poursuivre la procédure devant le Conseil d'État

Le Premier ministre dispose d'un délai de 2 mois pour répondre à la demande d'abrogation de l'article 11 du décret n°2024-673 du 3 juillet 2024 portée par l'UNIS dans le cadre d'un recours gracieux. Passé un délai de deux mois qui arrivera à expiration à la mi-décembre, l'UNIS pourra envisager d'attaquer en justice la décision du Premier ministre devant le Conseil d'État.

# L'Unis renforce sa participation au capital de Bien'ici

À la faveur d'une réorganisation de l'actionnariat de Bien'ici, l'UNIS a renouvelé son soutien à la plateforme d'annonces immobilières en renforçant sa participation au capital.



**A**vec Bien'ici, l'UNIS entretient son lien très particulier avec la plateforme dont elle est l'un des fondateurs historiques. Ce portail avec son modèle unique constitue un outil de référence qui continue de progresser : recherche immobilière avec cartographie en 3D, géolocalisation des biens... Tout est fait pour faciliter et dynamiser la recherche et accroître la visibilité des biens proposés. « Nous avons participé à l'augmentation de capital parce que nous croyons au succès de cet outil qui a l'immense mérite d'être conçu par des professionnels pour des professionnels. Notre décision aurait pu être autre si l'actionnaire de référence avait été un fonds d'investissement par exemple. Mais Citya est désormais l'actionnaire de référence. Nous nous en réjouissons car nous restons en famille. » précise Patrick Desserteau, Trésorier de l'UNIS et représentant de notre syndicat au

Conseil d'Administration de Bien'ici. Une décision saluée par Cyril Janin, Directeur Général de Bien'ici qui précise : « Nous sommes reconnaissants que l'UNIS, syndicat référent de l'immobilier et investisseur historique de Bien'ici, renforce sa participation au sein de notre capital. Cette décision témoigne de la confiance que l'UNIS accorde à notre modèle et à notre vision de l'avenir de l'immobilier. Ensemble, nous continuerons d'innover et d'offrir aux professionnels de l'immobilier les meilleurs outils pour réussir et faire de Bien'ici la référence des plateformes immobilières en France. » Les fonds levés permettront de perfectionner les outils proposés par Bien'ici pour répondre plus finement encore aux besoins de nos adhérents. Bien'ici bientôt leader du paysage numérique de l'immobilier ? Chacun y travaille et en premier lieu les adhérents de l'UNIS, très concernés par les services de Bien'ici et à s'en déclarer satisfaits.



Nous continuons d'accompagner Bien'ici dans son histoire.

**Patrick Desserteau**

## › Affaires sociales

La Commission des affaires sociales s'est réunie le 3 octobre dernier. Elle a validé un courrier type, à compléter au cas par cas, permettant à l'employeur de remplir son obligation d'information concernant le nombre de jours de congés payés dont le salarié dispose à son retour d'arrêt de travail. Ce courrier et le dossier UNIS complet relatif à la réforme en matière de congés payés seront transmis aux dirigeants début décembre.

## › Formation

La Commission a validé la mise en place d'une formation relative à l'éco-PTZ (Prêt à Taux Zéro) d'une durée de 2 heures. L'objectif est de s'approprier le mécanisme des nouveaux éco-PTZ 2024 et les présenter de manière concrète aux propriétaires-bailleurs et copropriétaires. La première session est prévue le 25 novembre 2024.

## › Gestion locative

En 2024, le travail de la Commission Gestion Locative s'est articulé selon plusieurs axes :

- Les recours : Question Prioritaire de constitutionnalité sur la loi Climat et Résilience ; requête pour la revalorisation des honoraires de location ; encadrement des loyers.
- La veille juridique : L'ensemble des projets de textes ayant été suspendus depuis la dissolution de l'Assemblée nationale, la Commission reste en extrême vigilance sur la reprise des différents chantiers pour donner suite aux élections (notamment : régulation des meublés de tourisme ; précision sur les DPE et les conséquences sur la décence des logements et le gel des loyers).
- La communication avec les « petits rdv de la Gestion locative » sur LinkedIn
- Les aspects pratiques de la gestion locative : modalités pour pouvoir imposer les travaux de rénovation énergétique aux locataires récalcitrants ; organisation d'une réunion avec les courtiers partenaires GLL afin de réfléchir à un contrat-cadre avec l'UNIS sur la détérioration immobilière ; travail sur la révision du décret charges locatives.

## › Expertise

La commission se félicite de la nette augmentation du nombre d'inscrits aux formations Expertise depuis l'évolution de la plateforme UN+ et la nouvelle diffusion de son catalogue. La commission a décidé de mieux identifier les formations pour les administrateurs de biens et de réviser les titres des formations pour plus de clarté. Des sessions supplémentaires en visio seront prévues pour les experts certifiés UNIS. Organisation d'un tour de France par région pour présenter le Collège des Experts de l'UNIS et les avantages liés au statut d'expert certifié UNIS. La commission remercie Jean-André MARTIN pour son engagement à faire reconnaître le métier d'expert certifié UNIS auprès des tribunaux, à la CEIF, et en Europe grâce à l'adhésion à Tegova. Yves LE MARREC lui succédera en janvier prochain.

## › Copropriété

Cette année, la commission copropriété de l'UNIS a axé son travail sur de nombreux sujets tels que la rénovation énergétique et globale avec le nouvel éco-PTZ collectif, la loi Habitat Dégradé du 9 avril dernier, l'individualisation des frais de chauffage et les compteurs EF, ECS, la mise à jour du contrat de syndic en liaison avec la FNAIM et le SNPI et l'impact des Jeux Olympiques 2024 sur la gestion des copropriétés.

La commission est également très présente dans les groupes de travail portant sur la fin du réseau cuivre dans les immeubles. Un premier guide devrait paraître sous peu, il portera sur l'arrêt technique du réseau cuivre et ses conséquences. Une fiche synthétique à destination des syndics et des gestionnaires d'immeuble sera diffusée.

D'autres sujets ont été également traités : la gestion des archives des copropriétés (CNAC) et leur transmission, un guide à destination des syndics sur le repérage des copropriétés fragilisées (corédigé par l'ANAH et QualiSR et revu par nos soins). Il sera disponible avant la fin de l'année.

D'autres sujets importants tels que la recharge des véhicules électriques, la modification des relations avec MyNotary, la nouvelle version de VIGIK+ et les mises en œuvre du PPPT avec son nouveau mode de calcul du Fonds Travaux ont également été étudiés.

Dans les mois à venir, les membres de la commission copropriété continueront à être à vos côtés avec la mise en œuvre du nouveau DPE collectif, la mise en place de la facturation électronique même si son entrée en vigueur est décalée et les prochains décrets d'application de la loi Habitat Dégradé.

## › Transaction

La dernière commission transaction s'est tenue le 12 septembre 2024. L'occasion pour les élus de faire le point sur l'état du marché dans les différentes régions.

La commission a également évoqué le décret du 3 juillet 2024 qui autorise désormais les commissaires de justice à exercer à titre accessoire l'entremise immobilière en vue de la vente d'un bien dont ils assurent déjà l'administration. La Présidente de la Commission a informé les élus du lancement d'un recours gracieux afin de contester ce décret.

La commission reste attentive, avec toujours pour objectif la défense des intérêts de la profession.



## ► Promoteurs–Rénovateurs

La dernière commission s'est réunie le 12 septembre dernier. L'occasion d'échanger sur la situation du marché ainsi que son impact sur l'activité des promoteurs.

La remise du prix RénoVert, fruit du partenariat entre l'UNIS et la Banque Populaire a eu lieu lors de notre Congrès de Rennes en octobre dernier. Le Président de la commission se réjouit de la qualité des dossiers de candidatures, marque de l'expertise grandissante dans le domaine de la réhabilitation durable.



## ► Immobilier d'entreprise

L'année 2024 restera marquée par la consécration de la victoire de l'UNIS dans le cadre du recours OPERAT :

- Après plus de deux ans de procédure, le ministère a revu sa copie. Plus aucun doute possible : un syndicat des copropriétaires n'est pas une entité fonctionnelle assujettie au dispositif Eco Energie tertiaire.
- Le Conseil d'Etat a condamné l'Etat à verser à l'UNIS la somme de 3.000 euros.

La Commission Immobilier d'entreprise poursuit le suivi de l'évolution des valeurs absolues dans le cadre du décret tertiaire.

Un modèle de résolution relatif à la mise en conformité des installations CVC (chauffage-ventilation-Climatisation) avec le décret « BACS (building automation and control system) est à disposition des adhérents. Un modèle d'engagement de caution solidaire spécifique au bail commercial est en cours d'élaboration.

Par ailleurs, la Commission poursuit son travail de veille, avec une attention particulière à l'évolution de la jurisprudence.

## ► Rénovation énergétique et RSE

L'objectif de la commission Rénovation et RSE de l'UNIS est de définir, simplifier et promouvoir des priorités en matière de rénovation durable et responsable : identification des meilleures pratiques, soutien à l'innovation, encouragement des professionnels à intégrer les principes de la RSE dans leurs projets.

Cette année, la commission a poursuivi son travail de réflexion en traitant des sujets variés comme le financement des travaux avec l'éco-PTZ et MaPrimeRénov', la réforme du DPE, des propositions de formation pour les adhérents (amélioration du DPE par exemple). La commission a également rencontré des spécialistes variés tel :

- le groupe Fauché sur les panneaux solaires et photovoltaïques
- l'association Qualitel dont la certification permet de valoriser la qualité des travaux et le savoir-faire des syndicats
- la société Optimmo Energies qui propose un outil permettant de déterminer les travaux les plus utiles pour sortir un logement de l'état de passoire énergétique
- l'association AVERE sur les recharges pour les véhicules électriques et avec laquelle l'UNIS a renouvelé son partenariat.

Pour 2025, la commission souhaite mettre l'accent sur la formation de professionnels, avec notamment l'organisation d'ateliers incluant l'intelligence artificielle pour simuler les meilleures stratégies de rénovation. Elle souhaite aussi établir des partenariats stratégiques avec des acteurs de la rénovation pour promouvoir des pratiques innovantes et durables.

Enfin, elle voudrait partager des exemples de projets de rénovation réussis -dans l'habitation comme dans le tertiaire- afin d'encourager les membres de l'UNIS à s'engager activement dans la rénovation et la RSE pour un immobilier durable.



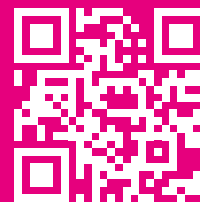
## Révolutionnez **votre gestion locative et syndic avec Powimo**

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

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

**+10 000**  
utilisateurs quotidiens

En savoir plus  
sur [seiitra.com](https://seiitra.com)



# Vie des RÉGIONS

## L'actualité des régions

### décembre 2024

**Jeudi 12 décembre**  
**UNIS Conseil National et Commissions**

Paris

**Vendredi 13 décembre**  
**UNIS Séminaire des Présidents**

Paris

### janvier 2025

**Lundi 20 Janvier**  
**UNIS IDF - Réunion de Pôle**

Paris

**Vendredi 24 janvier**  
**UNIS Normandie - Réunion de Pôle**

Deauville

### mars

**Jeudi 27 mars**  
**Conseil National UNIS**

Paris

### avril

**2 et 3 avril**  
**UNIS Occitanie - SOLUCOP**

Toulouse

**Jeudi 3 décembre**  
**UNIS AURA - Rencontres de l'immobilier**

Saint-Étienne

**Jeudi 10 avril**  
**Événement : les 60 ans de la loi de 1965 sur la copropriété**

CESE -Paris

**Mardi 15 avril**  
**UNIS Lyon Rhône - Journée de la copropriété**

Lyon

**Mardi 29 avril**  
**UNIS Bretagne - Salon UNIS'MOUV**

Rennes

### mai

**14 et 15 mai**  
**UNIS MPC - Journée des Pros de l'immobilier**

Marseille

### juin

**Jeudi 19 Juin**  
**Conseil National UNIS**

Paris

**Vendredi 20 juin**  
**UNIS MPC - AG**

Aix-en-Provence

**Lundi 30 juin**  
**UNIS IDF - Réunion de Pôle et AG**

Paris

### septembre

**Jeudi 11 Septembre**  
**Conseil National UNIS**

Paris

### décembre

**Jeudi 11 Décembre**  
**Conseil National UNIS**

Paris



## Congrès de l'Unis à Strasbourg :

### Attention, changement de dates

Ce sera finalement les **mardi 30 septembre et mercredi 1<sup>er</sup> octobre 2025**

Pour le prochain congrès de l'Unis à Strasbourg en 2025, le Bureau exécutif a retenu de nouvelles dates. Au lieu d'un congrès en fin de semaine, ce sera cette fois un congrès de début de semaine avec la **soirée des partenaires le lundi 29 septembre 2025**, et les deux jours de congrès les **mardi 30 septembre et mercredi 1<sup>er</sup> octobre 2025**.

À noter dès à présent dans vos agendas !

# Vie des RÉGIONS

## PACA / UNIS VAR



### DEUXIÈME ÉDITION DE L'UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ

Le 27 septembre, au château Sainte-Roseline à Trans-en-Provence, Jean-André MARTIN, Président de la structure UNISVar a organisé une rencontre entre copropriétaires et intervenants de la profession. Un rendez-vous attendu par les particuliers et important pour les professionnels. Anthony MICHEL DE CHABANNES, Président UNIS PACA introduisait cette belle rencontre : « *Ce sont des sujets qui suscitent des interrogations légitimes, des débats parfois vifs, et qui concernent une grande partie d'entre vous.* » Me Benjamin NAUDIN a fait un point complet sur la loi sur l'habitat dégradé et le Airbnb en copropriété. Et Julien LYAN de l'Agence de Rénovation Énergétique Var Est a présenté MaPrimeRenov' et l'Éco-PTZ.

## UNIS GRAND EST

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À OBERHAUSBERGEN

Le 20 septembre dernier s'est tenue l'Assemblée Générale du pôle UNIS Grand Est sous la présidence de Catherine DOS avec la présence d'Édouard MORLOT. L'occasion pour les adhérents et les partenaires de renforcer les liens de convivialité et de se retrouver pour échanger avec Jacques et Antoine CHAUVEL de Déclarations Juridiques sur la mise en conformité RGPD.

## OCCITANIE / UNIS MIDI-PYRÉNÉES

### UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ À TOULOUSE

Le 15 octobre l'UC Midi-Pyrénées a connu un grand succès abordant des sujets essentiels : rôle du Conseil Syndical et de votre Syndic avec Me Claire FAGES ; Airbnb en copropriété présenté par Me RAJON-SUNE qui a expliqué les réglementations en vigueur. Gestion des sinistres – La convention IRSI avec Jérôme LASSIGNARDIE d'Axile Courtage, suivi d'un focus sur le risque d'effondrement par Poly Expert. Merci à tous les intervenants et participants pour ces échanges enrichissants.



## SALON RENT



Les 6 et 7 novembre dernier, Porte de Versailles, à Paris, les professionnels de l'immobilier étaient cette année encore très nombreux à ce rendez-vous incontournable de la PropTech et de l'innovation. Aujourd'hui plus que jamais, l'intelligence artificielle, la réalité augmentée et la digitalisation sont au cœur des stratégies de commercialisation immobilière. Au-delà de ces avancées, ce salon a été l'occasion de tisser des liens, d'échanger avec des experts du monde entier et d'explorer de nouvelles perspectives ensemble.

## SALON COPROPRIÉTÉ À PARIS



Au salon de la copropriété, les 6 et 7 novembre dernier, Porte de Versailles, l'UNIS a eu l'honneur d'accueillir sur son stand M<sup>me</sup> la Ministre Valérie LETARD pour un échange constructif et engagé sur les évolutions législatives qui touchent le secteur et apporter des solutions simples et efficaces au service de nos adhérents. Les élus de l'UNIS ont également animé et participé aux nombreuses conférences et ateliers organisés pour appréhender les meilleures pratiques et mieux répondre aux enjeux environnementaux, règlementaires et techniques de la vie en copropriété.

## UNIS NORMANDIE

### UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ – LE HAVRE

Le 15 novembre dernier a eu lieu un atelier de l'Université de la copropriété au Havre. Nicolas GUILLOTTE, président de UNIS Normandie y accueillait plus de 100 participants pour aborder avec Me Agnès LEBATTEUX, avocate spécialisée en droit de la copropriété, et Édouard MORLOT les évolutions de la législation depuis la Loi ELAN. Des échanges très denses et très riches pour un panorama complet en copropriété !



## OCCITANIE / UNIS LANGUEDOC-ROUSSILLON

### RÉUNION PROFESSIONNELLE À MONTPELLIER

L'UNIS Languedoc-Roussillon, présidée par Ludovic TOURDIAT a organisé le 14 novembre dernier à Montpellier une rencontre professionnelle très appréciée des participants autour des interventions d'Éric DE BECDELIEVRE sur le RGPD et de Thierry SELLES sur l'Intelligence artificielle. Les présidents métiers ont chacun présenté les retours de leurs commissions.



## UNIS PAYS DE LA LOIRE

### RÉUNION DE PÔLE À NANTES

À l'invitation d'Éric de BECDELIEVRE, président UNIS Pays de la Loire et avec la participation d'Édouard MORLOT, les adhérents ont pu le 8 novembre à Nantes aborder des sujets impactant pour leurs métiers. Au programme : Suivi réglementaire des salariés d'immeubles et missions comptables Copro/ Gérance par Clément CAMPOS de AT PATRIMOINE, les volets réglementaires des décrets tertiaire et BACS, par François MANNEVILLE et les actualités et la vie du syndicat. Ce fut un excellent moment de travail, de partage et de convivialité !



## SALON SOLUCOP À NICE



Les 21 et 22 novembre dernier, l'UNIS était présente à Nice au Salon SOLUCOP, l'évènement phare pour l'habitat collectif sur la Côte d'Azur. Réunissant 40 métiers répartis sur 110 stands, cet événement d'importance offre une vitrine complète du savoir-faire et de l'innovation pour les copropriétaires et les syndicats. Les représentants de l'UNIS ont pu échanger sur les enjeux de l'habitat collectif et sur les solutions adaptées aux besoins des professionnels de l'immobilier !

La visite de la sénatrice Dominique ESTROSI-SASSONE et du conseiller municipal de Nice sur le stand est une belle reconnaissance de notre engagement auprès des professionnels de l'immobilier.

# CHARLES LOISELET

*Syndic de copropriété dans une entreprise familiale*

## « On a les combats de sa génération »

Pendant des années, Loiselet & Daigremont a choisi de n'adhérer à aucun syndicat professionnel. Ce choix appartient désormais au passé. Charles Loiselet, membre du comité de direction, témoigne de son entrée dans la profession, son intégration dans l'entreprise familiale et la récente adhésion de celle-ci à notre syndicat.

### Un peu comme Obélix

La sobriété de sa réponse peut étonner. Quels termes utilisez-vous lorsqu'on vous demande de vous présenter ? La réponse est donnée sur un ton neutre et délivre une information qu'il nous reviendra de lui faire commenter. « *Je suis syndic dans un cabinet familial.* » Cette entreprise, dans sa forme actuelle, existe depuis 1951 et le jeune professionnel que nous interrogeons est âgé d'à peine trente ans. Il continue. « *Comme Obélix, je suis tombé dans la marmite très jeune, mais je n'avais encore jamais vraiment goûté... par crainte peut-être... car oui, c'est une pression que de reprendre un cabinet familial. On se demande si on aimera le métier ou si l'on aura envie de le pratiquer.* » Certain toutefois que la question de la génération est essentielle et première, il ajoute : « *je m'appelle Loiselet ; donc oui, la question de la reprise par un membre de la famille est structurante. Avec ma cousine Charlotte, avec qui nous représentons la 5<sup>e</sup> génération, c'est une réalité que nous vivons pleinement. Elle concerne aussi d'autres cabinets de syndics familiaux et je suis heureux de pouvoir en témoigner.* »

Ce n'est pourtant pas dans la branche « syndic » qu'il a choisi de faire ses premières armes dans l'immobilier. Après une école de commerce et une formation en alternance à l'ESPI, il a pratiqué l'Asset & Property Management chez PERIAL AM, une

autre entreprise familiale du secteur. Tout cela avant d'être rattrapé par Bertrand Esposito, aujourd'hui Président Directeur Général de Loiselet & Daigremont, qui l'a convaincu de les rejoindre. Suivront l'apprentissage d'un nouveau métier et l'ouverture d'une agence. « *Je ne cache pas que pendant huit mois, je n'ai pas vu le jour...* »

### De la filiation à l'intuitu personae

La filiation toujours. « *Hier, nous inaugurons une nouvelle agence à Montrouge. Qu'a dit mon père dans son discours ? J'ai l'impression d'être à une cousinade avec des fournisseurs, des collaborateurs et des clients.* » Il dit aussi régulièrement être « *responsable de 350 familles* ». Nous posons alors à Charles Loiselet la question du management. « *La seule*



Les collaborateurs de Loiselet & Daigremont ont bien accueilli mon arrivée dans la structure. Pas spécifiquement pour moi mais pour ce que cela signifie : l'entreprise restera familiale, elle ne sera pas vendue à un groupe et surtout, ses valeurs perdureront.



et unique règle, c'est de faire en sorte que les collaborateurs soient heureux car un collaborateur épanoui fera que l'entreprise tourne et que les clients sont contents. Je le dis moi-même à mes clients : mes premiers clients, ce sont mes collaborateurs et les entreprises avec lesquelles je travaille.» Un état d'esprit qui fait la différence. « Cela se reflète, par exemple, dans un turn-over moins important chez nous, de l'ordre de 7%, contre 20 ou 25% dans d'autres structures. »

Charles Loiselet continue. « Au-delà de la structure familiale, je souhaite insister sur le fait que nous pratiquons un métier très largement intuitu personae. Oui les outils digitaux sont essentiels, mais 70% de la matière, c'est l'humain. » L'humain ? Le gestionnaire qui tient son assemblée générale et qui s'investit pleinement dans une relation de service. L'humain, c'est aussi le client, et ce conseil syndical qui doit placer sa confiance en l'entreprise. Et cette confiance, Charles Loiselet en fait lui-même une ligne directrice. Il assume d'ailleurs des rappels à l'ordre lorsqu'un copropriétaire manque de respect à l'un de ses collaborateurs et entend protéger ses équipes, « comme un père ou une mère protège ses enfants. »

### Administrateur de biens : gérer le bien le plus précieux

Pour Charles Loiselet, le métier se définit comme « administrer le bien le plus précieux de nos clients ». Une approche qui donne tout son sens à ce métier souvent méconnu. « Être syndic, c'est bien plus que de simples tâches administratives : c'est accompagner des copropriétaires dans la valorisation et la pérennité de leur patrimoine. C'est une mission qui a un véritable impact sur la vie des gens. » Loiselet & Daigremont se distingue notamment par sa spécialisation dans la gestion des grosses copropriétés, qui nécessite une expertise technique et une organisation rigoureuse.



### On a les combats de sa génération, en tout cas de son âge...

Interrogé sur le sens qu'il souhaite donner à son engagement au sein de notre syndicat UNIS, Charles Loiselet met l'accent sur la transmission. « Je pense qu'on a les combats de sa génération, en tout cas de son âge. Je le dis très régulièrement. J'avais, en tant que Charles Loiselet, des raisons évidentes de rejoindre ce métier. Mais le jeune David Martin qui sort du bac ou qui est étudiant ? Peut-être que oui ? Ou peut-être que non ? Comment inspirer ma génération, et les plus jeunes, à embrasser cette carrière ? Comment leur démontrer qu'elle regorge de choses passionnantes ? » Charles Loiselet, avec son sens de la formule, synthétise sa pensée, en cohérence avec sa propre histoire. « Construire l'avenir, c'est justement s'appuyer des fondations du passé. »

Son credo ? Parler de l'administration de biens et du syndic de manière positive, tout en avouant une certaine passion pour les innovations du quotidien qu'il aime mettre au service des confrères. Car oui, Charles Loiselet, qui se dit hyperactif, féru de théâtre et de stand up (« cela sert beaucoup dans le métier de syndic ! »), rappelle

la règle de principe : « Je ne suis pas pour un corporatisme mais pour une confraternité importante. » Échange de savoir-faire, recommandations, développement de solutions au bénéfice de tous, Charles Loiselet perpétue une certaine vision du métier de syndic. Une vision où la technologie, l'humain et la passion pour le service se rejoignent pour répondre aux défis d'un métier exigeant et riche de sens.

### Chiffres clés

**1951**

Création de Loiselet & Daigremont

**105 000**

clients en gestion

**+ 20 ans**

durée moyenne de gestion d'un mandat

**+ 1 500** copropriétés

**300** collaborateurs

**10** comme le « Club des 10 » pour les collaborateurs ayant plus de 10 ans de maison. Et ils sont nombreux !

## Vous travaillez avec des Agents Commerciaux Mandataires en Immobilier ?

**M**adame, Monsieur  
Vous travaillez avec des Agents Commerciaux Mandataires en Immobilier ? Laissez-nous vous présenter les raisons pour lesquelles ils adhèrent à leur syndicat, la CNACIM et à ses offres spécialement conçues pour eux.

### Assurance RCP-RCE

La CNACIM propose une assurance Responsabilité Civile Professionnelle (RCP) et Responsabilité Civile Exploitation (RCE) qui se distingue par :

- **Tarif très compétitif** : À partir de 86€TTC/an, avec des garanties élevées et des franchises faibles.
- **Sécurité renforcée** : Jusqu'à 10 000 000 € de garantie RCE et 200 000 € de garantie RCP.

Vous pouvez consulter les conditions générales en cliquant

sur ce lien : Notice d'informations avec tableaux des garanties.

### Avantages de l'adhésion

1. **Membre de base** (86€TTC/an) : Les agents commerciaux accèdent à une assurance à prix mutualisé, l'une des plus abordables du marché.
2. **Membre Actif** (170€TTC/an) : En plus de l'assurance RCP/RCE, les agents commerciaux bénéficient de nombreux services précieux :
  - Informations juridiques, sociales et fiscales.
  - Formations OLA (Obligation Loi ALUR) sans avance d'argent, incluant des options e-learning et webinaires.
  - Droit de vote aux Assemblées Générales.
  - Option d'une protection juridique à seulement 40€TTC/an.

Nous croyons fermement que



l'adhésion à la CNACIM offre, non seulement une réelle valeur ajoutée à vos collaborateurs, mais garantit également la sécurité de vos Agents Commerciaux dans leur activité quotidienne.

Pour en discuter davantage et envisager une présentation à l'ensemble de votre réseau commercial, n'hésitez pas à nous contacter. Nous serons ravis d'échanger avec vous et de vous accompagner dans cette démarche.

### CONTACTEZ-NOUS

<https://www.cnacim.immo/contacts/>

## Collège des Agents commerciaux Réseaux de mandataires



La forte augmentation des tarifs de publication des annonces immobilières fait fortement réagir les acteurs de la transaction. Plusieurs pistes de réactions sont en cours d'étude : d'abord, au niveau de la concurrence et sur la notion de position dominante, le gendarme sur ces sujets reste l'Autorité de la concurrence. Ensuite, sur le coût, qui est finalement supporté in fine par le consommateur, la voie d'un signalement à la DGCCRF ne peut être négligée. Enfin, les stratégies mises en place par les plateformes peuvent être disséquées pour mettre à jour certaines nuances de noirceurs dans les pratiques, le cas échéant.



# La vétusté climatique au menu du Congrès de Rennes

Lors du Congrès à Rennes les 10 et 11 octobre 2024, nous avons eu le plaisir d'accueillir dans le « Mag des Pros », Jean-André MARTIN, Président de la commission Expertise de l'UNIS et Rémi SERAIS, Président de la Chambre des Experts en Immobilier de France (CEIF) qui ont mené un travail commun sur les incidences de la valeur verte, qui devient vétusté climatique.

## Jean-André MARTIN

Notre objectif est d'informer les experts sur les incidences des DPE sur l'éventuelle valeur des biens immobiliers. Ce travail a été rendu public par l'UNIS et le CEIF.

## Gaby OLMETA

Quatre critères sont pris en compte pour estimer l'impact de la vétusté climatique sur le prix d'un bien.

## Rémi SERAIS

La performance énergétique, via le DPE, ne concerne pas uniquement la protection contre le froid, mais aussi contre la chaleur.

La situation géographique est cruciale, car elle influence le climat. En tant qu'experts, nous sommes évaluateurs et devons justifier les éléments de notre rapport d'expertise (environnement, emplacement, équipement et valeur au mètre carré) que nous rédigeons en tenant compte de la performance énergétique du bien expertisé, avant d'en tirer des conclusions selon l'environnement du bien et sa position (DPE, retrait et recul du trait de côte, conséquences des événements climatiques). Un autre critère important à considérer dans le contexte du changement climatique est le montant des travaux nécessaires pour adapter le bien. Ainsi, le passage de G à F représente 20 000 euros pour un logement moyen ; la question est de savoir si l'on en tient compte dans l'évaluation.

## Jean-André MARTIN

L'expert évaluant le bien est libre de retenir ce qu'il pense devoir l'être dans l'évaluation de ce dernier.

## Gaby OLMETA

Existe-t-il un livrable pour mesurer l'impact de la vétusté ?

## Rémi SERAIS

Une synthèse rédigée par le groupe de travail UNIS/CEIF a été transmise au gouvernement et est à la disposition des experts et des agents immobiliers.



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

### Octobre 2024 – N° 590

- **Copropriété** / Les travaux de performance énergétique en copropriété (Jérôme Chamard)
- **Vente** / Sommaires de jurisprudence (CNAM-ICH Pays de la Loire)

### Novembre 2024 – N° 591

- **Bail commercial** / Du matériel au local, l'article L145-38 du C. com. revisité (André Guillemain)
- **Bail habitation** / Jurisprudences récentes en matière de réparations locatives (Olivier Beddeleem)
- **DPE** / L'évolution des dispositions relatives au Diagnostic de Performance Énergétique (Marine Parmentier)

### Décembre 2024 – N° 592

- **Gestion locative** / Congés du bailleur
- **Gestion locative** / Congés du locataire



[administrer@unis-immo.fr](mailto:administrer@unis-immo.fr)

# Le courtier référent des professionnels de l'immobilier



Dans le cadre du projet d'entreprise « Better Future 28 Verlingue » d'être le partenaire de confiance des entreprises pour la gestion des risques et leurs programmes d'assurance, l'ambition de Verlingue Immobilier est de devenir le premier courtier familial en assurances des professionnels indépendants de l'immobilier.

Verlingue Immobilier accompagne les professionnels de ce secteur, des syndicats aux administrateurs de biens, en apportant des solutions et services négociés avec les assureurs et adaptés aux besoins de ses clients.

Verlingue Immobilier s'est imposé comme l'un des leaders en France en proposant des services sur-mesure en matière de Responsabilité civile et professionnelle, Multirisque immeuble, Dommages-ouvrage, Protection juridique copropriété, Loyers impayés, Propriétaire non occupant et Offre pour la Transaction...

Nous souhaitons donner toujours plus de proximité à nos clients tout en visant l'excellence opérationnelle et le conseil, le tout en apportant une forte innovation et une digitalisation de nos services pour les pros de l'immobilier.

**Goodloc, notre plateforme unique pour  
simplifier l'accès au logement de l'annonce du  
bien à louer à l'entrée dans les lieux du locataire**



## FINI LES FAUX DOSSIERS LOCATAIRES !

Goodloc vous permet de :

- Gérer votre e-réputation en automatique
- Déménager sans paperasse et sans tracas
- Faciliter la gestion de vos candidats locataires
- Supprimer la fraude : 0 faux dossier
- Constituer et certifier son dossier en moins de 5 minutes
- Sécuriser la mise en location
- Souscrire une assurance MRH en quelques clics
- Réduire le temps de vacance de vos biens
- Réaliser des gains opérationnels
- Obtenir une certification permettant une gestion premium en cas de sinistre

DOSSIER

# Congrès Unis 2024

Les **10 & 11 octobre** 2024

Les 10 et 11 octobre derniers, le XV<sup>e</sup> congrès de l'Unis a accueilli la nouvelle ministre du Logement, s'est interrogé sur « le rebond » pour nos professions et a célébré le XV<sup>e</sup> anniversaire de notre syndicat. Retour sur les principaux moments de ce grand événement dans ce dossier.





#### JEAN-LUC JOUAN,

*Président de l'Unis Bretagne*

Je vous souhaite la bienvenue au XV<sup>e</sup> congrès national de l'Unis. L'organisation d'un tel événement est particulièrement complexe et exigeante. Aussi, je tiens à exprimer ma profonde gratitude envers les membres du Bureau de l'Unis Bretagne, en particulier Pascal MAZZEGA et Mickaël POIRIER, qui ont œuvré sans relâche à mes côtés pour sa réalisation. Merci aux permanents de l'Unis qui, comme chaque année, se sont mobilisés avec tout leur talent, leur bonne humeur et leur formidable énergie. Merci à tous les élus et aux permanents, qui ont réfléchi au thème de ce congrès pour partager la même conviction qu'il était essentiel de ne pas céder au pessimisme et de ne pas choisir un thème anxigène. Le mot « rebond » s'est donc naturellement imposé comme fil conducteur. Je vous remercie, chères consœurs, chers confrères et partenaires présents d'avoir répondu présent : c'est la plus belle ville de France qui vous accueille aujourd'hui. Ma reconnaissance s'adresse également à la Faculté des Métiers et au lycée Descartes de Rennes. Ces établissements ont judicieusement permis à 96 étudiants de participer à nos travaux. Je suis convaincu que ces jeunes ont beaucoup à apprendre des débats à venir, tout comme nous, les anciens, nous avons énormément à apprendre d'eux. Le précédent Congrès de l'Unis en Bretagne s'est déroulé à Saint-Malo en octobre 2005. Aujourd'hui, nous nous réunissons dans la capitale bretonne, au sein du remarquable Couvent

des Jacobins. C'est ici même que, le 17 novembre 1491, Anne de Bretagne et Charles VIII se sont fiancés dans la chapelle des Jacobins. Mais ces fiançailles marquaient en réalité la signature d'un traité de paix entre la Bretagne et la France, amorçant le processus de rattachement de la Bretagne à la France, qui s'est concrétisé en 1532. Le Couvent des Jacobins, classé monument historique en 1986, a été vendu, en mai 2002, à Rennes Métropole, qui l'a transformé en centre des congrès en 2018. Tout ceci pour vous démontrer que le rebond, le thème retenu pour ces deux jours, c'est la capacité à évoluer, à s'adapter, à saisir les opportunités qui s'offrent à nous. La transformation d'une caserne militaire en centre de congrès illustre parfaitement cette notion de rebond qui pourrait nous inspirer. Demain, nous célébrerons le 15<sup>e</sup> anniversaire de l'Unis, fruit de l'union de trois syndicats partageant les mêmes convictions, qui ont décidé de partager les mêmes combats. Cette capacité à rebondir et à s'adapter au bon moment, c'est l'une des clés de notre engagement syndical. L'Unis n'est pas un syndicat comme les autres, c'est une véritable famille. Je suis fier de vous, de ce que nous représentons aujourd'hui ensemble et de nos transformations. Le rebond, c'est oser le changement. Or « l'homme ne voit le changement que dans la nécessité et ne voit la nécessité que dans l'urgence ». Je vous le dis, aujourd'hui, il y a urgence. Excellent congrès à tous !

#### **Le point sur le contexte d'octobre 2024, la situation économique / les initiatives gouvernementales**

##### DANIELLE DUBRAC

Constat : Les mises en chantier ont chuté de 20 %, entraînant la suppression de 45 000 emplois dans le bâtiment, et impactant aussi les sous-traitants. Dans notre secteur : 18 000 agents commerciaux sur 80 000 ont perdu leur activité, selon la CNACIM. Le chiffre d'affaires des transaca Europe. Durant les précédents mois, beaucoup de chefs d'entreprise ont moins investi et moins recruté au vu de l'incertitude sur l'évolution de la situation, notamment sur le plan fiscal. La présentation du budget de l'État, ce soir, suscite une très vive inquiétude. En effet, certains éléments font craindre une augmentation de la fiscalité des prélèvements sur les entreprises (allègements de charges, apprentissage, indemnisation des arrêts maladie, etc.). Un élément positif structurel : la maîtrise de l'inflation, attendue, fin 2024, autour de 2,4 %.

##### LIONEL CAUSSE, député des Landes, past-président du CNH.

Nous avons besoin de visibilité et de stabilité pour l'ensemble du secteur, y compris s'agissant des DPE. Cela concerne notamment l'accompagnement et MaPrimeRénov' dans le domaine de la rénovation. Cependant, nous éprouvons certaines inquiétudes, en particulier concernant les logements classés G à

partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Une proposition de loi a d'ailleurs été présentée par l'une de nos collègues, juste avant la dissolution, pour mettre ce problème en débat. Deux types de solutions s'offrent à nous : soit des réponses réglementaires, qui nous éviteraient un passage au Parlement, soit une voie législative, ce qui nous permettrait de modifier les dates qui sont inscrites dans la loi. Il est impensable de nous priver de milliers de logements au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Mais d'un autre côté, n'oublions pas que la mise en place du DPE et de MaPrimeRénov' vise à favoriser l'atteinte de la trajectoire fixée pour 2050 qui nous oblige, relative aux bâtiments bas carbone et que nous devons écrire collectivement.

**ANNAÏG LE MEUR, députée du Finistère**

Je pense qu'il ne faut pas renoncer à nos objectifs concernant l'interdiction de louer des logements classés G. Il y a de fortes attentes, notamment de la jeunesse, en matière de lutte contre le changement climatique. Nous devons rester cohérents avec nos engagements, même si les modalités peuvent évoluer dans le cadre du calendrier fixé. L'engagement de la rénovation énergétique va au-delà de l'enjeu climatique. Elle permet d'améliorer la qualité des logements et de réduire les coûts énergétiques pour les citoyens, ce qui est important dans un contexte de hausse des prix de l'énergie.

**CÉLINE PARADOL, Présidente de la Commission Gestion locative à l'Unis**

Quid des nouvelles réglementations relatives au DPE au 1<sup>er</sup> janvier 2025, tant pour la perte de logements que pour le devenir des occupants ?

**LIONEL CAUSSE, Député des Landes**

Nous devons préciser la date d'entrée effective de la classification des logements G, fixée par la loi au

1<sup>er</sup> janvier 2025 – mais pour laquelle nous préférierions indiquer « à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 » –, afin de sécuriser propriétaires, bailleurs et locataires. Une solution pourrait consister à prévoir son entrée en vigueur au renouvellement du bail. Nous avons trois mois pour clarifier ces points et éviter que la justice ne tranche, mettant tout le monde en difficulté.

**JEAN-EUDES DU MESNIL DU BUISSON  
Secrétaire général de la CPME**

Cette situation illustre clairement l'alternative entre la confiance et la défiance. Nul ne conteste le principe même du DPE dont les objectifs sont connus. Mais la difficulté réside dans les dates de sa mise en place et les contraintes associées. En réalité, le combat est déjà gagné, car, lorsque les DPE existent, les acquéreurs prennent en compte le coût de la rénovation énergétique dans le coût de l'acquisition. Aussi nous nous demandons pourquoi avoir fixé de telles contraintes, avec des conséquences économiques dangereuses pour les entreprises et pour l'ensemble des Français ?

**LIONEL CAUSSE**

Nous sommes favorables à ce que cette mise en place résulte de mesures réglementaires plutôt que d'un projet de loi, et ce, pour plusieurs raisons. Premièrement, nous risquerions de perdre l'ambition que nous nous sommes fixée. Deuxièmement, nous devons apporter des réponses techniques et des mesures financières.

**DANIELLE DUBRAC**

Nous sommes favorables à la rénovation et, dans le cas des logements classés G, l'interdiction sera peut-être reportée au 1<sup>er</sup> janvier 2028 s'agissant des tacites reconductions, sachant que les

logements vides seront rénovés. Mais pour ce faire, il faut de l'argent. MaPrimeRénov' représente une aide importante. Et le dispositif a beaucoup évolué. La question est de savoir ce que deviendra MaPrimeRénov' au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Nous devons sanctuariser cette mesure. Un autre défi concerne la rénovation en habitat collectif, notamment le reste à charge et le traitement des parties communes. Nous manquons encore de solutions pour le prêt collectif, d'où notre demande d'un moratoire et de moyens financiers supplémentaires.

**LIONEL CAUSSE**

Le budget de MaPrimeRénov' était de 5 milliards avant d'être ramené à 4 milliards, dont 400 millions d'euros pour les bailleurs sociaux. Mais au-delà des chiffres, il existe, en France, de belles filières en matière de rénovation, qui reposent sur l'Ingénierie, la jeunesse et l'innovation, pour accompagner les propriétaires. Il y a, certes, des pertes d'emploi d'un côté, mais dans le domaine de la rénovation, de belles actions sont menées et il faut le souligner.

**CHRISTOPHE HAUDEGUAND,  
Directeur de VERSPIEREN Immobilier**

Dans quelle proportion, l'élargissement du PTZ contribuera-t-il à la relance, au rebond de la transaction et surtout l'offre de logement est-elle suffisante pour y répondre, compte tenu des difficultés du marché de la construction ?

**ANNAÏG LE MEUR.**

Compte tenu du coût de cette mesure, il faut voir comment elle sera conditionnée et si ses modalités vont changer. Il existe d'autres formules d'apports que le PTZ et une réelle demande des citoyens en faveur d'autres





moyens de financer l'acquisition, comme des apports d'entreprises ou la donation. Nous travaillons sur l'accélération des donations entre générations, notamment entre grands-parents et petits-enfants primoaccédants. Nous proposons d'augmenter le plafond de donation de 37 500 euros à 150 000 euros pour l'accès à la propriété. Cela permettrait aussi de dynamiser l'épargne, mais peut-être davantage au profit du neuf, pour accompagner le secteur de la construction.

#### JEAN-EUDES DU MESNIL DU BUISSON

Le logement est un sujet global, mentionné par le Premier ministre dans son discours de politique générale, ce qui traduit une reconnaissance de la crise profonde que traverse le secteur. Mais lorsque nous parlons de PTZ, nous devons le relier à la construction. En effet, nous avons besoin de construire 500 000 logements/an, un objectif dont nous sommes éloignés aujourd'hui. De plus, il nous faut agir rapidement, sachant qu'en moyenne, quatre ans s'écoulent entre le dépôt du permis de construire et la fin de la construction.

#### LIONEL CAUSSE

Je vais redéposer le même amendement que l'an passé concernant le PTZ, pour inclure l'ancien, le neuf, le collectif et l'individuel, à partir du moment où les terrains sont déjà artificialisés. Il faut cesser de se focaliser sur le zonage et répondre au besoin des gens de se loger et d'accéder à la propriété. Nous devons lutter contre le sentiment de déclassement dans notre société, car 70 % de jeunes veulent accéder à la propriété,

mais plus de la moitié d'entre eux pensent ne jamais y arriver. Nous devons apporter des réponses et le PTZ constitue une solution parmi d'autres. Je travaille également avec les organismes apportant des aides sur les intérêts d'emprunt qui pourraient se généraliser sur certains territoires, avec le soutien des entreprises qui complèteraient les aides de l'État.

#### OLIVIER SAFAR, président de la commission copropriété

il faut « sanctuariser le PTZ ». Mais vous avez pourtant voté son rabotage.

#### LIONEL CAUSSE

Contrairement à ce qui a été affirmé, il ne s'agissait pas d'un vote du Parlement. De nombreuses dispositions, notamment sur le logement, avaient été adoptées en commission de manière transpartisane. Cependant, ces mesures n'ont pas été intégrées lors de l'utilisation de l'article 49.3 le lundi suivant. Je tiens à le souligner sans détailler l'origine de ces propositions. S'agissant de la sanctuarisation du PTZ, n'oublions pas que l'État, comme les collectivités, revote un budget chaque année. Il est donc possible de sanctuariser des mesures, qui peuvent également être remises à plat par le Gouvernement et l'Assemblée nationale l'année suivante.

#### ÉRIC BRICO, président de la commission Promoteurs-Rénovateurs

Le métier que je représente se concentre sur la rénovation du bâti existant, contrairement aux promoteurs et constructeurs qui travaillent dans le

neuf. Nous répondons aux exigences de la loi ZAN, mais nous rencontrons de nombreuses difficultés, avec les mairies, dans le cadre de sa mise en application. L'AMF (Association des Maires de France) a d'ailleurs suggéré, cet été, de suspendre son application, notamment en ce qui concerne les délais d'application (2031 et 2050). Qu'en pensez-vous ?

#### LIONEL CAUSSE

Nous devons élaborer cette trajectoire collectivement, sans pour autant modifier constamment les règles. Les élus et les citoyens ont besoin de visibilité et de stabilité. Actuellement, les élus locaux mettent en œuvre la première décennale qui s'achèvera en septembre 2031. Durant la décennale 2011-2021, nous avons artificialisé l'équivalent de deux fois la superficie de Paris par an. Désormais, l'objectif est de réduire cette artificialisation à une fois la superficie de Paris annuellement. Ce potentiel considérable démontre notre capacité à répondre à cet enjeu au plan national. Le défi réside dans la répartition de cet effort sur nos territoires et dans l'appropriation de ces enjeux par les élus locaux. Dans notre région, les élus locaux s'impliquent déjà largement dans cette démarche. Depuis longtemps, nous tenons des discours sur la densification, notamment avec la Communauté d'agglomération du Pays Basque et du sud Landes. Nous sommes conscients que l'étalement urbain engendre des problèmes en termes d'infrastructures et ne répond pas toujours aux besoins des citoyens. Nous devons accompagner cette trajectoire, sans

donner le sentiment qu'il est impossible de s'extraire d'anciens paradigmes.

#### **ANNAÏG LE MEUR**

En terre bretonne, une économie liée à la terre et une économie liée à la mer doivent coexister. Il y a nécessité de préserver la terre et sur ce point, la loi ZAN vise à préserver l'accès aux ressources et au paysage qui forment un tout. Un SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) a été constitué en Bretagne, il fonctionne et se construit avec les élus locaux. Mais la ZAN a fait émerger de nouvelles pratiques de conquête et un investissement de collectivités et des citoyens. Aujourd'hui, la densification des villes, le changement des mentalités, la surélévation, etc. sont des notions récentes dans le quotidien des citoyens. Cela s'accepte dans un tout et cela se coconstruit dans le temps. Mais encore faut-il des volontés politiques et la responsabilité qui les accompagne.

#### **JEAN-EUDES DU MESNIL DU BUISSON**

Il ne faut pas non plus que la loi ZAN aboutisse à un blocage et qu'à terme, l'on ne parvienne plus à faire émerger des programmes de construction. La cohérence est de mise sur ce point. Mais peut-on, dans un même pays, parler de réindustrialisation et la freiner en empêchant concrètement l'implantation des usines ? Telle est la situation actuelle. Pour illustrer la notion de cohérence, je prendrai un exemple : après les émeutes urbaines, une loi d'exception a été votée pour accélérer la reconstruction, après avoir identifié et mis de côté les freins en matière de procédure, sur le plan administratif, etc. compte tenu de l'urgence. Depuis, ces freins ont de nouveau été constatés. Pourquoi ne parvient-on pas à faire sauter définitivement les freins que l'on a identifiés ?

#### **LIONEL CAUSSE**

La loi ZAN n'est pas un obstacle à l'industrialisation. Nous avons alloué 15 000 hectares aux grands projets industriels et économiques nationaux, et une enveloppe complémentaire hors zone, redéfinie et gérée par les régions. Il existe donc un potentiel réel.

#### **JEAN-EUDES DU MESNIL DU BUISSON**

Les collectivités territoriales jouent un rôle crucial dans ce processus. Les implantations ne se font pas selon un schéma national uniforme, c'est plus complexe.

#### **LIONEL CAUSSE**

C'est pourquoi la gestion a été confiée aux régions, puis aux intercommunalités. Je suis conscient que la mise en œuvre est parfois difficile, mais il n'y a que deux options. L'État aurait pu imposer une répartition, mais cela a été catégoriquement refusé par les

acteurs locaux. Nous leur avons donc attribué des enveloppes à répartir eux-mêmes. Cette approche engendre inévitablement des désaccords sur les grands sujets, mais ils doivent parvenir à un consensus. On ne peut accepter que des PLU de grosses agglomérations interdisent le découpage de parcelles en zone urbaine ou que des maires, là où il est possible de construire du R+5, ne construisent que du R+1 ou 2 à la sortie du métro ou du tram. Chacun doit prendre ses responsabilités.

#### **OLIVIER COLCMBET, président de Digit Re Group**

Il faut de la stabilité sur le long terme, l'État ne peut pas tout faire et il doit déléguer aux professionnels. Vous favorisez le rebond de la location longue durée à travers une remise en place de la fiscalité, notamment pour les Airbnb. Rappelez-nous l'histoire et où nous en sommes d'un point de vue législatif.

#### **ANNAÏG LE MEUR**

Nous avons travaillé de manière transpartisane, avec les Républicains et le Parti Socialiste, pour identifier les raisons de la cherté du prix du logement en France et les leviers à actionner pour la faire baisser. Plusieurs sujets ont émergé : le lien avec l'emploi, la multiplication des changements d'usage sur les territoires, notamment la recrudescence de biens dédiés à la location de courte durée (80 000 biens inscrits sur les plateformes en 2014 contre 1,2 million en 2024). Or ce sont de petits logements qui répondent souvent à des demandes de familles monoparentales ou d'étudiants et ne sont plus disponibles pour ces publics. Nous avons donc travaillé à l'élaboration d'une proposition de loi qui trouvera son terme, je l'espère, bientôt, qui a déjà été votée à l'Assemblée et au Sénat, assortie de moyens de régulation, dont les modalités de régulation ont été laissées à la main des professionnels du territoire que sont les collectivités.

Cette proposition de loi inclut également un volet « DPE », dans un souci de parallélisme de forme, pour ne pas favoriser les locations de courte durée. Enfin, Élisabeth BORNE, puis Gabriel ATTAL m'ont confié comme mission de rendre le logement plus abordable et pérenne, c'est-à-dire de favoriser le logement de longue durée, ce qui nécessite un changement de philosophie sur le plan fiscal. Actuellement, nous raisonnons sur deux plans : le pôle du nu et le pôle du meublé, ce qui est incohérent. Il serait préférable de raisonner en termes de courte ou longue durée, sachant qu'il se peut que du meublé de longue durée bénéficie à des travailleurs et des étudiants. Par ailleurs, il existe une importante différence de fiscalité entre le nu (régime micro et fiscalité défavorable, avec des abattements limités à 30 %) et le meublé (abattement de 50 à 71 %). Mais l'aspect

le plus scandaleux concernait le régime réel, dès lors que 70 % des personnes déclarant un meublé au régime réel ne paient pas d'impôt sur les revenus tirés de leur location. Pour autant, elles peuvent amortir leur achat et être gagnantes à la revente, ces amortissements n'étant pas réintégrés dans le calcul de la plus-value.

#### **LIONEL CAUSSE**

Je suis satisfait du débat qui s'est tenu à l'Assemblée et au Sénat, d'autant que nous avons redonné le sujet aux élus locaux. Cela va dans le bon sens. Lorsqu'il a été question que la loi s'applique partout dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025, y compris aux résidences secondaires, j'ai exprimé mon désaccord, car je gère des stations thermales qui n'ont pas d'activité hivernale. Il n'est donc peut-être pas urgent d'y entreprendre des travaux. En revanche, il est crucial d'y attirer du public pour l'été 2025, afin de soutenir cette activité économique. Il ne faut pas oublier l'impact de cette situation sur les populations modestes. Je connais bien ce territoire. La situation actuelle n'est pas due aux agences immobilières. Nous avons peut-être laissé le système se déréguler, créant une situation complexe. En effet, nous avons investi des fonds pour améliorer l'hébergement et développer le tourisme, y compris aux niveaux départemental et communal. Cela a constitué un levier de développement majeur dans le sud des Landes. Mais sur le littoral, il faut que les stations vivent presque toute l'année, notamment pendant les week-ends et les vacances ; et à l'intérieur des terres, j'ai également besoin du système Airbnb. En effet, je gère la plus grande agglomération thermale de France, avec Dax. Un équilibre est de mise et il faut se garder de tomber dans l'excès, d'un côté comme de l'autre. Le projet de loi défendu par Annaïg LE MEUR permet aux maires des territoires de définir leurs enjeux en termes d'hébergements.

#### **JEAN-EUDES DU MESNIL DU BUISSON**

Deux points importants à prendre en compte : la rentabilité de l'investissement locatif et le déséquilibre entre le propriétaire et le locataire. Tant que nous n'aurons pas réglé ces deux questions, les ajustements effectués auront un impact limité sur le fond du problème.

#### **LIONEL CAUSSE**

Il faut proposer, d'une part, des locations rentables à l'année et d'autre part, du logement abordable sur le territoire. Actuellement, la loi SRU ne s'applique qu'aux communes définies comme tendues dans les années 2000. Dans le sud des Landes, par exemple, la tension est réelle, mais la loi SRU ne s'y applique pas, ce qui entrave la mixité sociale. Il est facile de critiquer les Airbnb, mais sans logements abordables, la situation n'évoluera pas.

## Accueil par Danielle DUBRAC de la Ministre du Logement

### DANIELLE DUBRAC

Madame la ministre du Logement et de la Rénovation urbaine, Mesdames et Messieurs les parlementaires et élus, Monsieur le Préfet, chers congressistes et partenaires, chers amis, chère Valérie LETARD, je vous remercie de votre présence aujourd'hui et d'avoir choisi d'adresser vos premiers mots de ministre du Logement à nous, professionnels du logement représentant le parc privé, à Rennes, au XV<sup>e</sup> congrès de l'Union des Syndicats de l'Immobilier, qui aussi est celui de notre 15<sup>e</sup> anniversaire. L'Unis, ce sont 60 000 professionnels, cinq métiers et 6 300 adhérents. Avoir devant nous un ministre de plein exercice, avec une plus forte capacité d'action, répond à notre demande exprimée de longue date et à titre personnel, et en tant que femme, je suis très heureuse que vous en soyez l'incarnation. Depuis plusieurs années, le secteur immobilier est à l'arrêt, ce qui entraîne de graves conséquences pour les Français confrontés à une crise du logement sans précédent : plus de crédit, plus de constructions neuves, plus de biens à louer, moins d'incitation – le PINEL disparaîtra à la fin de l'année –, plus d'obligations, notamment liées à la rénovation énergétique. J'aimerais donc poser une question : reste-t-il le moindre intérêt à être propriétaire bailleur ? Sans véritable statut du bailleur privé, nous ne retrouverons pas la confiance nécessaire pour relancer le secteur. Hier, la Maire de Rennes a publié une tribune dans Le Monde intitulée Le logement est une affaire trop sérieuse pour être abandonnée au marché, demandant d'accroître la maîtrise publique du logement en l'opposant à « ce satané marché » qui ne remplirait pas son office. Je regrette cette incompréhension qui oppose parc social, actions locales et parc privé,

alors qu'ils sont complémentaires et nécessaires pour les Français. Madame la ministre, malgré cette situation économique difficile, nous faisons face à des mesures parfois ubuesques. Je cite Ubu, car c'est ici qu'Alfred JARRY qui a fait ses études dans un lycée de Rennes a conçu ce personnage. Je fais référence au décret paru cet été en catimini, qui ouvre l'exercice de la transaction immobilière aux commissaires de justice, alors que nous, professionnels de l'immobilier, nous nous adaptons déjà avec courage et détermination à une situation contraignante. Nous célébrerons l'année prochaine le 60<sup>e</sup> anniversaire de la loi sur la copropriété. Nous ne pouvons que constater les attaques dont elle a fait l'objet, alors qu'elle régit efficacement nos activités et protège le consommateur. Nous avons intitulé ce XV<sup>e</sup> congrès Immobilier « le rebond », sans point d'interrogation ni d'exclamation : un rebond espéré, attendu et indispensable. Des signes de rebond se manifestent, comme nous l'avons évoqué avec Annaïg LE MEUR, Lionel CAUSSE et Jean-Eudes DU MESNIL DU BUISSON. Nous observons une certaine détente sur les crédits immobiliers et des mesures annoncées sur les locations de courte durée. Le discours de politique générale, prononcé la semaine dernière à l'Assemblée nationale, et la priorité accordée au logement par ce gouvernement nous vont droit au cœur. Cependant, derrière les annonces du Premier ministre qui suscitent beaucoup d'attentes concernant le ZAN, le PTZ, le DPE et la simplification des normes, nous avons besoin de comprendre vos intentions et les modalités de mise en œuvre de ces dispositifs. Vous participerez ce soir à un Conseil des ministres budgétaire crucial. Même s'il n'y a pas de solution miracle, comme vous l'avez rappelé à nos collègues du parc social récemment, il existe une intelligence collective pour sortir de la crise. En la matière, vous pourrez compter sur l'Unis

pour travailler quotidiennement à vos côtés, afin de surmonter ensemble cette crise inédite, aux conséquences si lourdes pour notre pays.

## Intervention de Valérie LETARD, Ministre du Logement et de la Rénovation urbaine

### VALÉRIE LETARD

Madame la Présidente de l'Unis, Monsieur le Président régional de l'Unis, Mesdames et Messieurs les parlementaires, Monsieur le Vice-Président de Rennes Métropole, Mesdames et Messieurs les professionnels de l'immobilier, Mesdames et Messieurs. Madame la Présidente, je vous remercie d'avoir organisé ce congrès que vous avez placé sous le thème du rebond. Je veux y voir un signe prémoniteur. Personne n'ignore les difficultés du secteur : le Premier ministre a bien compris que la question du logement constitue une priorité des Français, en tant que premier poste de dépense des ménages, bien sûr, mais également en tant que secteur économique majeur pour le pays. Ma mission est d'accompagner et d'amplifier le rebond du secteur, alors que la baisse des taux d'intérêt s'amorce. La grave crise actuelle du logement s'inscrit dans un contexte de dette budgétaire et écologique et appelle des propositions pragmatiques et concrètes. Telle est aujourd'hui l'attente de tous les professionnels, qu'ils agissent sur le parc privé ou sur le logement social, sur l'hébergement d'urgence, sur l'accès à la propriété. Je souhaite travailler en commençant par les urgences et le court terme et créer les conditions pour se projeter à moyen terme. Loin de moi l'intention d'opposer les univers : la réponse à apporter à nos concitoyens est globale, allant de l'hébergement d'urgence au soutien du statut du bailleur privé, voire de la défense et de la nécessaire intervention de l'investissement privé pour notre politique du logement. Chaque étage, maille, acteur est essentiel pour assurer un parcours résidentiel complet et protecteur. Le premier sujet que je souhaite aborder est celui de la relance de l'accession à la propriété, actuellement bloquée. Ce blocage a un impact sur tous les maillons du parcours résidentiel, depuis le parc locatif social, avec la baisse du nombre d'attributions, jusqu'au parc privé, avec le maintien de nombreux locataires. Il a également un impact sur tous les territoires, les plus tendus, mais également ceux qui, jusqu'à présent, étaient relativement préservés. La baisse des taux (-25 points de base depuis cet été) constitue une bonne nouvelle et la reprise des crédits bancaires







(+3 milliards chaque mois depuis juin) relancera naturellement l'accès à la propriété, en complément du travail essentiel réalisé par de nombreux négociateurs pour ajuster le prix des logements et permettre les transactions. Pour accompagner ce mouvement et tenir compte des jeunes ménages les plus modestes, le Premier ministre a rapidement annoncé l'élargissement du PTZ à tout le territoire. J'ai bien entendu Lionel CAUSSE sur ce sujet. L'élargissement du PTZ n'a de sens que si on l'utilise comme une solution parmi d'autres pour accompagner la dynamique. Annaïg LE MEUR a exposé d'autres solutions (successions, donations) qui sont travaillées au Parlement et sur lesquelles je reviendrai. Le deuxième sujet concerne la relance de la construction et donc de l'investissement locatif. Nous devons développer le parc locatif libre, dans le neuf et dans l'ancien, pour les jeunes, les étudiants, les travailleurs, y compris pour les agents publics. Le logement social ne pourra constituer l'unique réponse, mais j'y porterai une vigilance particulière. L'investissement dans le logement locatif doit redevenir attractif. La baisse des taux devrait produire des effets importants, que je souhaite accompagner dans les prochains mois. La stabilité politique et la crédibilité budgétaire de notre pays en seront d'ailleurs des éléments centraux. Mais une réflexion plus structurelle sur l'investissement locatif est de mise. Je suis consciente des nombreux travaux parlementaires réalisés, notamment sur la régulation des meublés touristiques. Je confirme mon soutien à l'adoption rapide de ces mesures, afin qu'elles soient inscrites au Parlement, car nous sommes convaincus de leur importance. Il y a des parlementaires très mobilisés en vue du Projet de Loi de Finances et je souhaite travailler étroitement avec eux. Je sais également qu'au-delà de la fiscalité, des améliorations sont possibles, pour mieux sécuriser le propriétaire et simplifier l'accès au logement pour le locataire. Des modifications législatives récentes ont engendré des

avancées notables, comme la garantie Visale gratuite pour les jeunes, les salariés modestes ou en mobilité et, depuis cet été, pour les travailleurs saisonniers, grâce à l'outil supplémentaire du Groupe Action Logement. Des chantiers avancent grâce aux professionnels que vous êtes, notamment pour mieux garantir les locataires non éligibles à Visale. Nous devons poursuivre nos efforts pour redonner confiance aux investisseurs particuliers. Je serai à l'écoute de toutes les propositions de simplification et d'adaptation dans ce secteur très réglementé. Cette réglementation a une histoire et un sens auxquels je tiens et je ne crois pas aux incantations et aux effets de manche sur ce point. En revanche, nous devons collectivement rechercher à optimiser et adapter en permanence ces règles avec pragmatisme, au bénéfice des Français que nous cherchons à loger. Le troisième sujet que je souhaite aborder est celui du parc existant. Vous avez été des relais importants des politiques publiques en matière de transition écologique, notamment dans les copropriétés que vous gérez, auprès des propriétaires et des copropriétaires occupants et bailleurs que vous accompagnez. Vous avez constaté, sur le terrain, l'impact des réglementations successives, parfois rapides ; vous en avez vu les effets positifs, ainsi que les freins et difficultés. Je pense en particulier aux copropriétés et je salue l'action quotidienne des gestionnaires qui les accompagnent et les conseillent. Dans son discours de politique générale, le Premier ministre, souhaitant tenir compte de ces retours de terrain, a exprimé le souhait de simplifier les DPE et d'adapter le calendrier de rénovation énergétique. Je suis à l'écoute de vos propositions sur ce sujet. De nombreux propriétaires, notamment bailleurs, ont réalisé des travaux ces dernières années, soutenus par le doublement du déficit foncier, dont nous devons collectivement continuer d'assurer la promotion. De plus en plus de copropriétés ont bénéficié

des aides MaPrimeRénov', parfois perçue comme complexe, mais dont je constate aussi l'efficacité dans de nombreux endroits (26 000 logements concernés en 2022, 30 000 en 2023, la dynamique se poursuivant en 2024). Le marché des passoires énergétiques s'est structuré, en intégrant le DPE comme composante du prix. Le DPE a été fiabilisé sur le plan théorique, grâce au travail des diagnostiqueurs, à l'attention portée à la qualité et à la formation. L'exigence qui avait été posée a porté des fruits concrets économiques et écologiques pour le pouvoir d'achat des locataires. Mais cette exigence se heurte aussi à des difficultés concrètes. En effet, comment procéder lorsque les copropriétés ne votent pas les travaux nécessaires, lorsque les travaux votés prennent du temps, ou lorsque le locataire ne veut pas quitter son logement ou que le propriétaire n'a pas les moyens de les financer ? C'est le sens du débat que le Premier ministre a souhaité ouvrir avec pragmatisme, pour éviter de renforcer la crise du logement par un dogmatisme déplacé caractérisé par des interdictions massives et brutales. Nos parlementaires devront trouver un équilibre entre la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la diminution des coûts énergétiques pour les locataires et la prise en compte des réalités du terrain. Notre objectif est de maintenir l'esprit de la loi tout en trouvant des solutions adaptées, notamment pour les copropriétés qui sont dans l'impossibilité objective de respecter le calendrier actuel pour les logements classés G. Nous travaillerons sur l'adaptation du calendrier et la mise en place d'outils et de solutions appropriés. C'est pourquoi nous ferons prochainement des propositions pour adapter ce calendrier, sans renoncer à l'objectif d'éradication des passoires, car c'est un enjeu écologique fort, un enjeu de souveraineté énergétique, un enjeu de pouvoir d'achat. Nous avons besoin de cette ambition pour accélérer la rénovation du parc et structurer la filière. Les plans pluriannuels de travaux traduisent votre capacité à créer des dynamiques au sein des immeubles. Nous poursuivrons donc les échanges et les concertations pour recueillir vos propositions de terrain et voter les textes qui s'imposeront, législatifs ou réglementaires, car seule la prise en compte des deux aspects permettra de régler les situations. Nous relancerons la simplification du DPE. C'est un outil récent, créé en 2013, opposable seulement depuis trois ans. C'est aussi un outil central de pilotage de la politique, référence autour de laquelle se construit progressivement la confiance des Français. Il a connu une crise de croissance dont la fin approche, avec la fiabilisation des diagnostics, avec la formation et avec les derniers ajustements techniques

requis. C'est d'ailleurs la philosophie qui avait présidé à la simplification pour les petites surfaces, avec pragmatisme, comme cela avait été annoncé il y a un an par Patrice VERGRIETE, à votre congrès, à Marseille, puis mis en œuvre par Christophe BECHU, puis par Guillaume KASBARIAN, très rapidement. Cela a permis de redresser la situation de 140 000 logements, qui continuent de bénéficier aux étudiants, aux jeunes et aux travailleurs qui les cohabitent et à tous ceux pour qui ces petites surfaces sont essentielles. Je souhaite poursuivre ces travaux en coopération avec Agnès PANNIER-RUNACHER et avec vous, pour améliorer encore cet outil essentiel. En effet, lorsque opérateurs, professionnels, services de l'État et collectivités travaillent ensemble, ils sont capables de porter des solutions concrètes, consensuelles, permettant d'intervenir plus vite et plus efficacement pour prévenir et redresser des situations. Je souhaite mentionner ici un sujet qui m'est cher, celui des copropriétés dégradées et de la lutte contre l'habitat indigne. Un important travail a été mené à la suite d'une demande du Président de la République, pour aboutir à la loi pour l'accélération de la rénovation de l'habitat indigne et des copropriétés dégradées, adoptée en avril dernier, avec un large consensus parlementaire. Cette loi offre des outils concrets : la possibilité de recourir à un emprunt collectif, pour lequel mon administration publiera, dès que possible, les textes d'application. Nous nous sommes attelés à la tâche dès notre nomination et nous nous efforcerons de débloquer les décrets et mesures réglementaires en suspens. Certes, il y a eu des débats animés, par exemple sur la notion de syndicats d'intérêt général et sur leur rôle en matière de prévention. Mais je pense que nous avons trouvé un compromis acceptable et j'espère que l'esprit constructif qui a prévalu lors de l'élaboration de ce texte perdurera. Sachez que nous sommes à l'écoute et ma présence aujourd'hui témoigne de cette volonté. Il faut écouter la profession et ses propositions de bon sens. Je mesure la forte attente d'un secteur en difficulté, particulièrement celui de la promotion immobilière. Si j'ai accepté la proposition de monsieur le Premier ministre à ce poste de ministre du Logement de plein exercice, c'est parce que je suis convaincue que le monde du logement est à la croisée des chemins et ne peut encore attendre un an l'échéance d'une nouvelle élection ; nous devons tous agir tout de suite. C'est dans cet état d'esprit que je me suis engagée avec beaucoup de sincérité. Nous avons un devoir de responsabilité collective. Le sujet n'a jamais été aussi difficile à assumer, avec un budget qui sera restreint et ma seule intention, c'est d'être votre porte-voix, votre défenseur.



Des efforts conséquents seront demandés au logement et je serai là pour vous défendre, sous toutes les formes possibles, tout en étant au rendez-vous de l'exercice budgétaire important qui nous attend, car le logement est un élément essentiel du développement et de la prospérité de notre pays. C'est de plus la filière la plus importante de notre économie nationale. Soyez assurés que vous aurez toujours mon écoute.

## **Rebondir : oser le changement – Flexibilité des modèles économiques**

### **IMPACTS DU CHANGEMENT DE MODE DE TRAVAIL**

**MURIEL TRICHASSON, Présidente de la Commission Rénovation et RSE de l'Unis**

Les immeubles évoluent avec l'arrivée du flex-office, du co-living, du co-working et des services para-hôteliers. Les règlements de copropriété s'adaptent à ces changements. Les quartiers se transforment avec le télétravail et de nouvelles demandes de services. La digitalisation et les capteurs modifient notre rapport aux bâtiments. Nos métiers évoluent, nécessitant l'intégration de nouveautés dans nos processus pour séduire clients et collaborateurs. La « génération TikTok » se contentera d'une petite vidéo résumé plutôt que de soirées entières bloquées en assemblée générale.

**ADRIEN CHAUSSINAND, Responsable Performance commerciale Data et Innovation du Groupe Procvivis**

La nouvelle génération souhaite travailler différemment, utiliser de nouveaux moyens techniques et de nouveaux modes de travail face à leurs clients et prospects et redéfinir le sens du travail face à l'apparition

de l'intelligence artificielle. Cela nous conduit à réfléchir à ce que sont le travail et l'apport quotidien de valeur de nos métiers, pour nos clients et pour le monde du logement en général.

**MURIEL TRICHASSON**

Ici, un étage est consacré à l'innovation. Le dirigeant de chaque cabinet peut inviter une startup ou une entreprise innovante, pour la présenter aux collaborateurs, pour que ces derniers sachent ce qui existe. Nous pouvons également aider nos collaborateurs à devancer les demandes des clients. Par exemple, face aux 100 à 120 emails quotidiens reçus par nos gestionnaires, l'intelligence artificielle peut prérediger les réponses, leur libérant ainsi du temps pour se consacrer au patrimoine des clients. L'Unis propose d'excellentes formations pour acquérir ces nouvelles compétences.

**ADRIEN CHAUSSINAND**

Nous réfléchissons à la possibilité de créer une « Banque de la Rénovation », qui serait une interface entre toutes les aides possibles, publiques et privées, et le syndic, et proposerait une solution simplifiée clés en main, assortie d'un suivi, les CEE pouvant évoluer d'une année sur l'autre.

**ADRIEN CHAUSSINAND**

Chez Procvivis, notre approche consiste à rendre nos entreprises « apprenantes », en encourageant nos collaborateurs à consacrer régulièrement du temps à l'apprentissage de nouvelles compétences. (Aux étudiants présents dans la salle) : Retenons que les modèles vont bouger et que le métier ne sera pas figé. Ainsi, ne vous dites pas, en sortant de l'école : « J'ai terminé mes études et je vais exercer un métier figé. » Dites-vous, au contraire : « En sortant de l'école, je commence à apprendre. »



## Vendredi 11 octobre 2024

### GABY OLMETA

Merci à tous d'être présents, car voir une salle remplie un deuxième jour de congrès réchauffe le cœur. Nous allons aborder rénover, l'innovation, mais d'abord le métier de syndic et ses mutations à mettre en œuvre pour se développer.

### Syndics : entre transformation et mutation ?

**ANNE-CLAIRE DAVY, Institut Paris Région pour l'étude « Les mutations contemporaines du métier de syndic » (PUCA/IPR)**

Nous avons répondu à un appel à projets du PUCA « Régénérer les copropriétés ». Notre proposition consiste en une recherche en deux temps : une étude nationale auprès des représentants de la profession pour comprendre leur perception de l'histoire du métier, et une analyse de la vie quotidienne des cabinets et de leur implication dans les politiques publiques dans la Nord de la France. Cette dernière sera publiée cette semaine. Notre équipe comprend cinq sociologues : Franziska BARNHUSEN, Gaëtan BRISEPIERRE, Claire JUILLARD Sylvaine LE GARREC et moi-même. La question de la copropriété est un sujet récurrent dans nos travaux respectifs.

### 1) Image et valorisation de la profession

#### ANNE-CLAIRE DAVY

Lors de nos travaux, nous avons été frappés par la mauvaise image dont souffrent les syndics, en lien avec des scandales passés, l'absence d'autorégulation structurée de la profession, l'ambiguïté des pouvoirs publics qui n'ont pas toujours soutenu ou valorisé ce métier et la méconnaissance de l'activité des syndics par les copropriétaires. Cette situation soulève des questions sur le modèle économique et la rémunération des syndics. L'évolution du métier est également en cause, avec une frontière floue entre le rôle de mandataire, issu d'une profession libérale, et celui de prestataire attendu par les copropriétaires, créant un potentiel conflit d'intérêts. Du point de vue des copropriétaires, l'image du syndic devient confuse quant à leurs attentes. La communication des syndics, très axée sur le droit et présentant parfois le métier de manière victimaire, ne met pas suffisamment en valeur leur expertise. La représentation nationale du métier se concentre sur un débat avec les pouvoirs publics, abordant les contraintes et le travail sur la loi, dans une approche très juridique. Cette perspective ne met pas en lumière la diversité et les multiples facettes du métier. De nouveaux acteurs, comme l'Association Nationale des Gestionnaires de Copropriété (ANGC), s'efforcent de valoriser

l'apport quotidien du syndic dans la vie des immeubles. Il faut donc clarifier l'image et mieux démontrer l'étendue des tâches des syndics, pour la description desquelles la Fnaim utilise la métaphore de l'iceberg, avec leur partie visible, mise en évidence, et leur partie cachée, plus difficile à valoriser.

**ALEXIS DE COSTER, Responsable métiers copropriété, gestion locative, location (Crédit Agricole Services Immobiliers Square Habitat)**

Je ne suis pas entièrement d'accord sur l'aspect victimaire, mais je reconnais la dimension juridique. En 1965, la loi comportait 6 000 mots, contre plus de 36 000 en 2024, ce qui illustre une inflation normative accélérée ces 25 dernières années. Cette multiplication des normes et obligations reflète surtout notre difficulté à nous adapter rapidement. Nous devons définir quelle est la nature exacte du syndic. Nous ne sommes ni architectes, ni comptables, ni avocats, ni médiateurs, ni notaires, même si l'on attend de nous que nous soyons tout cela à la fois. À nous d'expliquer notre rôle de « chef d'orchestre ».

**NADINE SERRAND, Cabinet Keredes, Rennes**

Dans un immeuble, 70 à 80 % de la surface sont des parties communes. En présentant cette réalité aux copropriétaires, dont les préoccupations concernent souvent leurs parties privatives, nous changeons leur compréhension des enjeux et besoins. Notre travail est crucial et sans nous,

l'accès au bâtiment serait compromis. Le syndic doit se positionner comme un facilitateur de vie. Nous sommes là pour simplifier et rendre accessibles les complexités de la copropriété.

## ANNE-CLAIRE DAVY

Dans les cabinets franciliens, la taille du portefeuille est directement liée à celle de l'équipe. Cette situation crée une instabilité constante entre les entrées et sorties de personnel, affectant la capacité des structures à prendre en charge de nouveaux immeubles. Il est crucial de disposer des bonnes personnes pour relever ce défi. Un enjeu majeur consiste à renforcer la place de la copropriété dans les formations. Actuellement, dans les principaux mastères en droit immobilier ou en urbanisme, la copropriété n'est abordée qu'une journée, au mieux. Ce métier peine à recruter et lors de notre étude, nous avons noté que plus de la moitié des profils sont issus de reconversions professionnelles. En effet, même s'il s'agit d'une profession très juridique, ses compétences multiples permettent d'accueillir des personnes provenant d'autres secteurs d'activité.

## 2) Digitalisation de la profession

### ANNE-CLAIRE DAVY

Le déploiement de ces outils numériques reste inégal. Les petits cabinets indépendants accusent un retard dans ce domaine et l'utilisation des outils varie selon le profil des copropriétés, leur déploiement étant plus difficile dans les copropriétés vieillissantes. L'aisance des gestionnaires avec ces outils influe également sur leur adoption. Actuellement, l'on observe une hybridation des outils traditionnels (Excel, etc.) avec les solutions numériques, plutôt qu'un remplacement complet. Un des obstacles identifiés concerne les éditeurs de logiciels. Cette évolution offre aux syndicats la possibilité de se libérer des tâches répétitives pour se concentrer sur leur expertise, leurs relations et leur valeur ajoutée. Cette réorientation pourrait constituer une réponse à la crise d'attractivité du syndicalisme, en nous permettant de développer d'autres formes d'expertises.

### NADINE SERRAND

Le défi réside dans l'adaptation de la législation, qui ne suivra probablement pas le même rythme. Le contrat de syndic repose encore largement sur des tâches administratives routinières. Nous valorisons actuellement ces aspects dans nos contrats, alors que la véritable valeur ajoutée du syndic réside dans les compétences humaines et relationnelles, difficiles à quantifier et à inclure dans un contrat.

## ALEXIS DE COSTER

Le secteur de l'édition de logiciels est confronté à des défis majeurs. Des acteurs présents depuis 40 à 50 ans, initialement spécialisés dans les logiciels comptables, ont manqué le virage d'Internet à la fin des années 90. Ils tentent de rattraper la deuxième rupture technologique de 2010 avec le Web 2.0, mais peinent encore à s'adapter à l'intelligence artificielle. Un décalage important existe entre les services de l'industrie immobilière et les autres services. Le marché des éditeurs de logiciels, estimé entre 80 et 100 millions d'euros, est complexe et nécessite des investissements considérables. Les éditeurs traditionnels n'ont peut-être pas pu investir suffisamment dans ces nouvelles technologies.

### ANNE-CLAIRE DAVY

Les collaborateurs sont réticents face à la mise en place du travail en mode hybride, jugé complexe. Cette perception évolue cependant, avec une tendance croissante à adopter des horaires flexibles et à privilégier le travail en présentiel en journée. Ces changements affectent significativement le recrutement. Des disparités importantes sont relevées en termes d'appropriation des outils de travail à distance par les entreprises. Si des groupes ont massivement investi dans le développement de leurs propres plateformes, d'autres ont fait appel à des startups pour intégrer des solutions externes. Un défi majeur réside dans la dépendance aux outils existants. L'absence d'interopérabilité entre les différentes solutions rend le changement de système particulièrement coûteux, créant une forte inertie. Dans notre cas, nous sommes contraints de développer des solutions additionnelles pour assurer un pilotage efficace.

### ALEXIS DE COSTER

Nous créons et testons des solutions, puis tentons de les connecter, ce qui s'avère souvent complexe. Cette

démarche est coûteuse, chronophage et nous rend dépendants.

## 3) Rôle de relais des politiques publiques et rôle social

### ANNE-CLAIRE DAVY

Nous avons constaté un paradoxe, car, d'une part, les syndicats se considèrent comme des acteurs du territoire, développant leurs portefeuilles sur une logique de proximité et de réputation locale, d'autre part, ils connaissent peu les collectivités avec lesquelles ils interagissent peu, sauf dans le cadre de l'accompagnement de copropriétés dégradées ou dans le cadre de fonctions de représentation. Un cabinet de syndic lambda a peu d'opportunités d'établir des contacts avec le secteur public. Parallèlement, les collectivités méconnaissent cette profession. Notre étude vise à illustrer et analyser ce paradoxe.

### ALEXIS DE COSTER

La méconnaissance des pouvoirs publics reste un mystère pour moi, car la loi de 1965 est un modèle copié mondialement. Ce modèle est reconnu partout, sauf dans notre pays. L'angle d'approche retenu est souvent celui de la propriété dégradée, alors que la majeure partie des 600 000 copropriétés enregistrées ne l'est pas. Nous devons augmenter les interactions avec les pouvoirs publics, notamment depuis la loi « Habitat dégradé » d'avril, et devons pointer le risque que représente la dégradation d'un immeuble en copropriété. Nous tenons les comptes des immeubles et devons expliquer leur fonctionnement à leurs copropriétaires, avec pédagogie, pour prévenir les difficultés. Actuellement, le passage d'un immeuble classique à un immeuble en difficulté est trop brutal, sans phase intermédiaire impliquant les opérateurs et les pouvoirs publics. Nous avons un rôle essentiel à jouer dans l'explication et le suivi des immeubles que nous gérons.



## Entretien avec Dominique Estrosi-Sassone, sénatrice des Alpes-Maritimes, présidente de la commission des affaires économiques

Nous avons cru comprendre que le budget de MaPrimeRénov' avait été reconduit à l'identique de ce qui a été consommé en 2024 ? Cela va-t-il dans le bon sens ?

### DOMINIQUE ESTROSI-SASSONE

Malgré une amputation d'un milliard d'euros en mai, en raison de la sous-exécution des crédits du PLF 2024, le budget est reconduit à l'identique pour 2024. Le dispositif MaPrimeRénov' nécessite une réflexion plus approfondie sur son efficacité et son adéquation aux objectifs de rénovation énergétique. Une simple reconduction du budget ne suffira pas à impulser une dynamique forte dans ce domaine crucial. Il faudrait repenser le dispositif pour le rendre plus incitatif et accessible, tout en s'assurant de la pleine utilisation des fonds alloués. Seule une approche plus ambitieuse et structurée permettrait d'accélérer la rénovation énergétique du parc immobilier français. Nous reconnaissons les contraintes budgétaires, mais il faut éviter un ralentissement des parcours de rénovation énergétique chez nos concitoyens. La commission d'enquête que j'ai présidée l'année dernière a constaté les effets néfastes du découragement et de l'attentisme, en raison d'un manque d'ambition et d'une politique de rénovation énergétique instable, sans vision ni prévisibilité. Nous devons maintenir l'ambition en matière de rénovation énergétique, qu'elle soit globale, performante ou par geste.

### GABY OLMETA

Pour quelle raison les crédits alloués ne sont-ils pas tous utilisés ?

### DOMINIQUE ESTROSI-SASSONE

C'est dû à la fois à un manque de stabilité, à la complexité du dispositif, même si la nouvelle formule MaPrimeRénov' a été améliorée. La rénovation énergétique est un processus intrusif et coûteux pour les particuliers. Pour maintenir leur engagement, nous devons garantir stabilité, prévisibilité et visibilité, notamment à travers les moyens alloués dans les différents budgets.

### GABY OLMETA

Le report du DPE G n'a pas été énoncé, mais davantage de pragmatisme semble recherché. Y a-t-il une volonté d'agir au cas par cas ?

### DOMINIQUE ESTROSI-SASSONE

Nous avons noté quelques avancées dans le discours de politique générale du Premier ministre sur ce point, notamment s'agissant de l'assouplissement du DPE. Je pense que cela concerne surtout les copropriétés. Nous avons proposé une exonération de la loi pour les propriétaires ayant voté une programmation de travaux de rénovation énergétique, même si ceux-ci n'étaient pas encore exécutés. Cette proposition a été considérée comme un « cavalier législatif ». Mais je considère qu'il faut décaler le calendrier pour les logements étiquetés G, en 2028, comme cela a été fait pour les logements classés F. Le calendrier établi par la loi Climat & Résilience ne tenait pas compte de la crise du logement actuelle. Exclure les logements G du marché locatif dès le 1er janvier 2025 représenterait près de 18 % du parc, ce qui aggraverait la pénurie. Malgré la correction du biais des petites surfaces par décret, seulement 80 000 logements étiquetés G ont été reclassés, ce qui reste insuffisant face aux enjeux actuels.

### GABY OLMETA

La proposition déposée par Annaïg LE MEUR concernant la fiscalité des locations saisonnières de courte durée est actuellement aux mains de la Commission mixte paritaire. Plaiderez-vous auprès du gouvernement en faveur de sa mise en vigueur ?

### DOMINIQUE ESTROSI-SASSONE

Avant la dissolution, deux propositions de loi intéressantes ont été votées à la fois par le Sénat et l'Assemblée nationale : la transformation des bureaux en logements et la meilleure régulation des meublés de tourisme. Nous avons besoin de ces derniers, mais nous voyons que, dans certains

territoires, il existe une distorsion entre la rentabilité de la location de courte durée et celle de la location de longue durée. C'est pourquoi nous soutenons ces propositions. J'ai réclamé, en Conférence des Présidents, au Sénat, la tenue de ces deux Commissions Mixtes Paritaires, essentielles à mes yeux. On nous a répondu qu'il fallait attendre le remplacement des députés nommés ministres, ce qui devrait être fait d'ici la fin de la semaine prochaine.

### GABY OLMETA

L'an dernier, nous parlions d'état d'urgence. Aujourd'hui, nous espérons un rebond. En percevez-vous les signes ?

### DOMINIQUE ESTROSI-SASSONE

La nomination d'un ministre du Logement de plein exercice constitue une avancée considérable. Dans sa déclaration de politique générale, le Premier ministre a évoqué le soutien à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété. Il importe de rétablir le PTZ sur tout le territoire pour faciliter l'accession et fluidifier le parcours résidentiel, notamment des classes moyennes. Nous devons également simplifier la construction et, enfin, instaurer un statut du bailleur privé. Il faut considérer l'investisseur particulier dans l'immobilier comme un contributeur économique et social au service du logement plutôt que comme un rentier. Au Sénat, nous proposons de réfléchir au non-assujettissement à l'IFI des biens mis en location longue durée, voire sous conditions de loyer. Un amortissement fiscal, comme en Allemagne, pourrait aussi être envisagé. Le Sénat continuera à porter ces sujets auprès du nouveau gouvernement, du Premier ministre et de la ministre du Logement.



## Clôture du congrès 2024

**Intervention de  
Danielle DUBRAC**

**DANIELLE DUBRAC, Présidente de l'Unis**  
Nous avons vécu un congrès exceptionnel, un grand succès. Il y a un an, à Marseille, nous avons placé notre congrès sous le signe de l'état d'urgence ; cette année à Rennes, nous avons choisi de parler du rebond, un rebond espéré, attendu, indispensable, tant nos professions sont à l'arrêt et peu nombreuses les raisons d'espérer. Comme nous sommes à Rennes, je vous propose de parler plutôt de pataphysique : « La science des solutions imaginaires qui accordent symboliquement ou linéairement les propriétés des objets décrits par leur virtualité. » Nous la devons à Alfred JARRY, l'auteur d'Ubu Roi, texte potache inspiré par l'un de ses professeurs dans un lycée de Rennes. Il est difficile de ne pas citer Ubu Roi et la pataphysique, dans un contexte où la politique du logement est encore virtuelle et un objet de curiosité depuis plus de deux ans. On nous parle beaucoup d'améliorations et de progrès pour nos métiers, mais ils ne se traduisent que très rarement dans les faits. De plus, des mesures sont parfois prises en dépit du bon sens, ubuesques, et sont peut-être aussi souvent décourageantes pour les professionnels, comme le décret ouvrant, aux commissaires de justice, la possibilité d'opérer en transaction, que l'Unis entend bien attaquer. En effet, quand l'intérêt d'une profession est en jeu, son syndicat doit le défendre, à l'image des actions menées dans le cadre de la plateforme OPERAT, qui ont conduit l'État à nous verser 3 000 euros. Il existe encore un autre recours, la décision de justice que nous attendons sur les honoraires de location, dont nous espérons qu'ils seront automatisés dans leur révision. Les ministres successifs y étaient favorables, mais n'ont rien fait, ce qui a engendré un contentieux. D'une manière générale, nous demanderons systématiquement, avec le soutien de la Fnaim et du Snpi, l'automatisme de la révision de tous nos honoraires. Dans le cas contraire, les revenus de nos métiers seraient bloqués pour des périodes indéterminées, ce qui est injuste. J'ai évoqué Alfred Jarry et Ubu, pour tenter d'imager ce à quoi nous sommes confrontés et donner un

peu de légèreté à mes propos. Mais la réalité est encore plus cruelle : avec l'Alliance pour le Logement, nous avons rappelé, au congrès HLM, fin septembre, les défaillances d'entreprises qui s'accroissent et la dimension sociale de cette situation. Ainsi, si rien n'est fait, 450 000 emplois vont disparaître, particulièrement dans le bâtiment. Alors, que pouvons-nous attendre du Gouvernement BARNIER ? Je remercie Dominique ESTROSI-SASSONE, pour sa disponibilité et ses propos, ainsi que les parlementaires qui s'intéressent à nos questions, notamment Annaïg LE MEUR et Lionel CAUSSE. Lors de la campagne pour les élections législatives, l'Unis a fait parvenir dix mesures qui nous semblent indispensables pour le secteur ; vous pourrez les retrouver sur notre site internet. Durant les derniers mois, des événements nous apportent de l'espoir : la relative détente sur les crédits immobiliers et la loi KASBARIAN, préservant les logements contre l'occupation illicite. Mais le budget 2025 est contraint et nous peinons à comprendre le volet sur la location de très courte durée contenu dans la loi de finances, qui nous concerne pourtant très directement. D'autres éléments suscitent notre inquiétude : la production insuffisante de logements, l'absence de fiscalité incitative pour les bailleurs privés, la libéralisation à tous crins de l'exercice de notre métier, l'enjeu de la rénovation énergétique des bâtiments, où nous relevons encore des règles peu claires, voire absentes, qui placent les propriétaires, les conseils syndicaux et les professionnels qui les accompagnent en difficulté. Aujourd'hui, l'Unis demande la levée des sanctions relatives à l'interdiction de louer des bâtiments classés G dans les copropriétés au 1<sup>er</sup> janvier 2025 et l'alignement de la durée des contrats de syndic sur la durée des travaux de rénovation.

Je suis convaincue que c'est en écoutant les professionnels que pourra naître la confiance indispensable à la reprise d'activité de notre secteur. Hier, en s'adressant pour la première fois aux partenaires privés devant vous, Valérie LETARD a rappelé les propos du Premier ministre dans son discours de politique générale : nous avons aujourd'hui un ministre de plein exercice et un gouvernement qui a placé le logement au cœur de ses préoccupations. Le PLF 2025 comporte peu d'éléments sur le logement, mais nous comptons sur les parlementaires, pour ajouter, via des amendements, ce qui pourrait faire défaut à notre profession. Parmi les dix urgences listées dans notre communiqué de presse de juin figurent les mesures relatives aux primoaccédants (révision des droits de mutation, élargissement du PTZ, assouplissement du ZAN), sachant qu'il faudra clarifier l'extension du PTZ, notamment aux maisons individuelles, de même qu'il conviendra de préciser l'enveloppe allouée à MaPrimeRénov'. Nous avons également demandé la mise en place d'une fiscalité incitative pour encourager l'investissement locatif, l'exclusion des biens locatifs de l'IFI, la clarification de l'échéance au 1<sup>er</sup> janvier pour les logements classés G et la mise en cohérence des DPE d'immeubles avec les DPE d'appartements. Nous verrons si le gouvernement veut et peut y répondre et s'il aura le temps de le faire. En 2025, nous avons prévu de célébrer, avec la profession, le 60<sup>e</sup> anniversaire de la loi sur les copropriétés. Mais pour l'heure, il nous revient de célébrer notre propre anniversaire. Pour ce faire, j'invite Serge IVARS et Gérard PICARD à me rejoindre. Je vous demande de les applaudir très fort.

**SERGE IVARS, ancien Président de l'Unis**  
Je souhaite rappeler la genèse de notre organisation, qui fête aujourd'hui ses



15 ans. Sa conception et sa naissance ont été ardues. Trois syndicats (l'UNIT, le CSAB et la CNAB) rencontraient des difficultés, notamment en termes de représentativité sur l'ensemble du territoire et auprès des confrères. Ils ont donc ressenti le besoin de s'unir pour progresser. Cette avancée a été rendue possible grâce aux efforts de Chantal COSTE, pour l'UNIT, d'Etienne GINOT, pour le CSAB, et de moi-même, pour la CNAB. Nous avons relevé ce défi ensemble. Le processus a été complexe, chaque syndicat ayant ses propres habitudes et méthodes de travail. De plus, il subsistait quelques ressentiments liés à des séparations antérieures. Nous avons dû surmonter ces obstacles pour aller de l'avant. Cela nous a permis d'augmenter notre représentativité. Mais notre métier était en pleine transformation et l'on entendait parler de l'arrivée de certains intervenants avec scepticisme, notamment les mandataires immobiliers, qui sont pourtant aujourd'hui partie prenante de notre syndicat. De plus, il fallait non plus combattre, mais intégrer le consumérisme grandissant. Je suis heureux que l'Unis poursuive aujourd'hui son développement, faisant ainsi taire ceux qui ne croyaient pas à notre union. Désormais, nous sommes tous UNIS et je souhaitais le souligner. Je vous remercie d'avoir conservé la convivialité qui nous caractérise.

#### DANIELLE DUBRAC

Il y a quinze ans, il a fallu du courage à Chantal COSTE, Etienne GINOT, Serge IVARS et aux adhérents de l'époque, pour que l'UNIT, la CNAB et le CSAB s'unissent pour former un syndicat de plein exercice, l'Union des Syndicats de l'Immobilier, l'Unis, et non une fédération avec des chambres régionales, mais un syndicat de bénévoles animés par le sentiment de porter un projet commun, dans la diversité syndicale, un syndicat qui pèse aujourd'hui pour 29 %. Chantal et Étienne se sont excusés et nous ont adressé des messages amicaux : ils pensent à nous et aux nouvelles générations d'adhérents. En quinze ans, notre syndicat s'est affirmé, il a mené des actions visibles dans l'intérêt de la profession. Certains se souviendront de la manifestation à l'Assemblée nationale, lors du vote de la loi ALUR, ou des campagnes pour les rénovations et contre les faux syndicats prétendant exercer nos métiers sans en respecter les règles. Parfois, la bataille syndicale est faite de petits riens, de contacts au meilleur niveau, pour passer nos messages, les corriger des dérèglements qui pourraient affecter notre activité. C'est le rôle des Présidents successifs de l'Unis, des Présidents de Commissions Métiers et des permanents qui les entourent. Ils forment une famille, une convivialité, dans l'ADN de l'Unis et que nous partageons

avec tous les partenaires qui nous accompagnent au quotidien. Ce syndicat s'est construit petit à petit et vous pouvez en être fiers, car chacun d'entre vous y apporte sa contribution. L'Unis est une organisation reconnue par les pouvoirs publics. Elle a su saisir les évolutions du secteur et porte, en son sein, toute la diversité de ses métiers. C'est peut-être ce qui fait sa force, sa différence, son authenticité. C'est le 15<sup>e</sup> anniversaire de ce syndicat que nous fêtons aujourd'hui. Loin de nous l'idée de nous diluer dans des projets qui ne seraient pas les nôtres, pour nous réduire à l'état de faire-valoir : nous voulons travailler ensemble, porter des projets et défendre la profession, dans le respect de l'identité de chacun d'entre nous. C'est que nous constatons chaque jour sur le territoire, notamment avec nos amis de la Fnaim. En effet, pour l'Unis, la Fnaim est une organisation amie avec laquelle nous pouvons monter des projets sans nous défaire de notre identité. J'ai été élue pour favoriser ces coopérations sur le territoire. Poursuivons dans cette voie, sachons garder nos différences. Je demande à tout le Bureau exécutif de venir me rejoindre pour la photo de famille avec le gâteau d'anniversaire.

#### Bon anniversaire l'Unis !



# Remise des Trophées de l'Unis au Congrès de Rennes

## Trophées de l'Innovation – 8<sup>e</sup> édition

Comme le dit Renaud Dalbera, Président de la Commission innovation : « Le Trophée de l'Innovation Unis 2024 est une opportunité en or pour récompenser les esprits créatifs et audacieux qui repoussent les limites de notre secteur. C'est aussi l'occasion de découvrir des projets révolutionnaires et de partager des idées novatrices qui façonnent notre futur immobilier. »

La remise des prix a eu lieu au couvent des Jacobins, le 11 octobre dernier.

### Le trophée de l'innovation



a été attribué à **GENIUS** pour son utilisation novatrice de l'intelligence artificielle

générative dans la gestion des copropriétés.

### Le trophée des professionnels



a été décerné à **OPTIMMO**, une plateforme révolutionnaire dédiée à l'analyse et à l'amélioration des performances énergétiques des logements.



## PRIX RénoVert Unis / Banques populaires – 3<sup>e</sup> édition

Un cru 2024 exceptionnel et des projets faisant preuve de davantage d'innovation ! Présidé par Dominique ESTROS-SASSONNE, sénatrice des Alpes-Maritimes, le Jury RénoVert UNIS, avec Eric BRICO, Président de la Commission Promoteur-Rénovateur ; Marina OLMO, Responsable du marché de professionnels de l'immobilier du Groupe BPCE et ASCAUDIT, le référent technique ont décerné, lors du Congrès de Rennes, les Prix RénoVert. Ils récompensent dans le résidentiel et le tertiaire les professionnels de l'immobilier engagés dans la rénovation durable qui développent leur savoir-faire pour améliorer la qualité de vie, la performance environnementale et l'embellissement des immeubles qu'ils rénovent.

### Lauréats Tertiaire

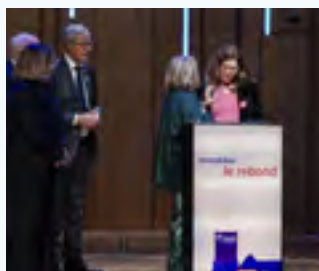
1. **AVENTIM**, programme SNCTRIOPOLIS à Villeneuve d'Ascq présenté par Banque Populaire du Nord
2. **Groupe TERROT**, programme AKIRYA à Paris 20<sup>e</sup> présenté par BP Val de France
3. **SCI EWOK**, programme Tour Racine à PARIS 12<sup>e</sup> présenté par BRED

### Lauréats Résidentiel

1. **Groupe BMB Concept**, programme Le Clos des Capucins à Albertville présenté par Banque de Savoie
2. **Groupe Lamotte SACIB**, programme Agora à Saint-Malo présenté par BP Grand Ouest
3. **ME Promotion**, programme Villa Assas à Montpellier présenté par BP du Sud

### Le coup de cœur du Jury

**Groupe CARDINAL**, programme Good Morning Campus à CRETEIL présenté par BRED



## Les trophées CREF

Les trophées CREF (Correspondants Régionaux de Formation) remercient les bénévoles des commissions et les référents formateurs en régions de leurs actions et de leur engagement dans le secteur de la formation. L'Unis a été heureuse de décerner, lors de notre Congrès, les 2 trophées CREF à **Céline RAULT** et **Christian POIREE** pour leur implication.





**la boîte immo**  
1<sup>er</sup> PARTENAIRE DES INDÉPENDANTS

# Les solutions à tous vos besoins d'agent immobilier

Profitez dès maintenant de vos  
avantages partenaire

**hektor**

IA intégrée

Le logiciel de transaction  
n°1 du marché immobilier  
+ de 45 000 utilisateurs actifs

**3 mois offerts** \*

**studio web**

La 1<sup>ère</sup> web agency  
du secteur immobilier  
+ de 6 000 sites réalisés

**15% de remise** \*

**smartpix**

IA intégrée

L'intelligence artificielle  
au service de vos photos  
immobilières !

**2 mois offerts** \*

AVANT

APRÈS

Découvrez l'intégralité de vos avantages



\* Offres exclusivement réservées aux adhérents UNIS, pour toute souscription à un abonnement de 12 mois minimum.

la boîte immo partenaire 

SCANNEZ-MOI





## L'Unis remercie ses exposants

ACCEO – ACTION LOGEMENT – ADVENIR – ALLIANCE DES ÉNERGIES – ARILIM ASSURANCES – AT PATRIMOINE – ATHOME – AXA GALLIER ADJUTOR – BALIO – BANQUE DELUBAC – BANQUE PALATINE – BATISANTÉ – BESSE IMMOBILIER – BIEN'ICI – BOLDEE – BP RIVES DE PARIS – BRED – BUSTA ASSURANCES – CABINET DEVORSINE – CAISSE D'ÉPARGNE ILE DE France – CEGC – CHOUETTECOPRO – CIE DEBOUCHEURS – CRÉDIT AGRICOLE – DÉCLARATIONS JURIDIQUES – DOC'UP – DOMOFINANCE – DWELL – EDF – EDILINK – ENGIE – EXPEDIUM – EXPRESSION – Fichier AMEPI – FILHET-ALLARD – FLATSY – GARANTME – GAZ EUROPEEN – GENIUS – GET JOE – GFC – GRDF – HELLIO – HOQI – HORIZON ASSURANCES – ICS – IDEALSOFT – INCH – ISOME – ISTA CIS – IZI CONFORT – KARDINO – KIVALA – KWARTO – LE JOURNAL DE L'AGENCE – LEASY PEASY – LESCONSULTING – MALAKOFF HUMANIS – MICHAUD – MOTIOON – MY SENDING BOX – MYLOBY – ODEALIM – ONCE FOR ALL – OPERA ENERGIE – OPTIMMO – ORISHA – OTIS – PAPERNEST – PRO ARCHIVES – PROX-HYDRO – PROXISERVE – QUADIENT – QualiSR – R2S – RADIO IMMO – SEIFEL – SEITRA – SEVENTEE – SMABTP – SMART SOLUTIONS – SOFRATHERM – SYNERGIEC – TECHEM – TIMCI – TK ELEVATOR – URETEK – VERLINGUE – VERSPIEREN – VIDEOCONSULT – VILOGI

# 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 <sup>(1)</sup>
- Protection Juridique <sup>(2)</sup>
- Responsabilité Civile du Dirigeant <sup>(1)</sup>
- Cyber-Risques <sup>(4)</sup>
- Dommages-Ouvrage et Responsabilité Civile Décennale <sup>(3)</sup>

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



[www.vosgarantiesfinancieresimmo.com](http://www.vosgarantiesfinancieresimmo.com)  
puis « demander un devis »



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

<sup>(1)</sup>Commercialisée par CEGC et assurée par Generali. <sup>(2)</sup>Commercialisée par CEGC et assurée par L'Équité. <sup>(3)</sup>Commercialisée par CEGC Conseil, courtier en assurance, et assurée par SMA SA. <sup>(4)</sup>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. 36

FOCUS : LOI « HABITAT DÉGRADÉ »

P. 43

QUESTIONS D'ADHÉRENTS



## ÉTUDE

# Focus sur : Le nouvel emprunt collectif et les nouveaux diagnostics techniques issus de la loi « Habitat dégradé »

**Me Laurence  
GUÉGAN-GÉLINET**

Avocate à la Cour  
Spécialiste en droit immobilier



Cent fois sur le métier remettez votre ouvrage semble dire continuellement le législateur.

Cette fois-ci, c'est aux termes de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024<sup>1</sup> visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, laquelle ratifie, sans la modifier, l'ordonnance du 30 octobre 2019<sup>2</sup>, que sont amendées et complétées un certain nombre de dispositions tant de la loi du 10 juillet 1965 que du Code de la construction et de l'habitation.

Au nombre des dispositions antérieures s'étant révélées insuffisantes pour lutter contre l'habitat dégradé figurent notamment le nouvel emprunt collectif ainsi que le nouveau diagnostic structurel de l'immeuble.

<sup>1</sup> L. n° 2024-322, 9 avr. 2024, JO 10 avr., visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, dite loi « Habitat dégradé ».

<sup>2</sup> Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, JO 31 oct., portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis ; Voir L. n° 2024-322, 9 avr. 2024, art. 56

## ÉTUDE

# Focus sur : Le nouvel emprunt collectif et les nouveaux diagnostics techniques issus de la loi « Habitat dégradé »

Ainsi, la loi nouvelle abaisse-t-elle les majorités nécessaires à la souscription d'un emprunt collectif relatif à des travaux considérés comme indispensables pour prévenir l'habitat dégradé. (I)

De même, elle aménage certains diagnostics obligatoires et procède à la création d'un nouveau diagnostic technique, le diagnostic structurel de l'immeuble. (II)

## I. – Le financement des travaux : l'emprunt collectif (L. 2024, art. 4)

→ **La loi Warsmann II** du 22 mars 2012 et son décret d'application du 11 mars 2013<sup>3</sup> étaient venus consacrer l'emprunt collectif du syndicat des copropriétaires mis en place par la pratique, en introduisant des dispositions permettant de le réglementer, au sein des articles 26-4 à 26-8 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'aux articles 5, 6, 11 et 38 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Cependant, et alors que la nécessité de recourir à un emprunt pour se conformer aux obligations de travaux imposées par le législateur se faisait de plus en plus pressante, le mécanisme, issu de la loi du 22 mars 2012, s'est révélé inadapté et n'a pas suscité l'enthousiasme des organismes prêteurs.

Hormis lorsqu'il permet le préfinancement de subventions publiques, le dispositif exige en effet un vote unanime, quasiment impossible à réunir et à défaut d'unanimité, il ne s'agit plus véritablement d'un emprunt collectif mais d'un emprunt au seul bénéfice des copropriétaires souhaitant y participer.

Un nouveau dispositif, s'ajoutant aux précédents, est en conséquence instauré.

Le nouvel emprunt collectif du syndicat des copropriétaires ne requiert plus l'unanimité, s'il est dédié à certaines catégories de travaux.

L'article 26-4 est modifié principalement par ajout d'un III. De plus, six articles nouveaux, à savoir les articles 26-9 à 26-14 de la loi du 10 juillet 1965 sont créés.

### 1. Nouvel emprunt collectif du syndicat des copropriétaires applicable à certains travaux limitativement énumérés (L. 1965, art. 26-4, III et art. 26-9 à art. 26-14)

**Le législateur a entendu déroger à l'unanimité exigée pour la souscription de l'emprunt collectif par le syndicat**

**lorsqu'il s'agit de travaux qu'il souhaite favoriser dans le but de prévenir le risque d'habitat dégradé.**

#### → Majorités requises

L'article 26-4, III modifié de la loi de 1965 ajoute en effet une nouvelle dérogation au principe d'unanimité posé par l'article 26-4, I.

En complément des exceptions à l'unanimité existantes, l'assemblée générale peut souscrire un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement de certains travaux restrictivement énumérés, à la même majorité que celle nécessaire à l'adoption des travaux concernés.

#### → Travaux concernés

Il s'agit des travaux listés aux a à e de l'article 24, II et f de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir certains travaux concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives.

Les travaux concernés sont ceux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, les travaux rendus obligatoires par la loi, un texte réglementaire ou un arrêté, ainsi que ceux réalisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées n'affectant pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, lesquels peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur des parties privatives.

La souscription de l'emprunt collectif sera donc adoptée, soit à la majorité de l'article 24 de la loi, soit à celle de l'article 25, selon les travaux auxquels elle s'applique.

#### → Présomption d'adhésion à l'emprunt : sauf notification d'un refus

S'agissant de l'adhésion à l'emprunt, le principe est inversé par rapport aux dispositions concernant celui applicable aux seuls copropriétaires individuels souhaitant y participer (désormais visé par l'article 26, II), le copropriétaire ne doit pas informer le syndicat de son accord mais au contraire, lui notifier son refus.

Chaque copropriétaire est en effet réputé avoir accepté de participer à ce mode de financement des travaux, à moins qu'il ne notifie son refus au syndicat dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale.

Dans cette hypothèse, il doit également verser la totalité de sa quote-part du prix des travaux au plus tard six mois après cette notification.

<sup>3</sup> L. n° 2012-387, 22 mars 2012, JO 23 mars, relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives ; D. n° 2013-205, 11 mars 2013, JO 13 mars, relatif à l'emprunt collectif de copropriété.

## ÉTUDE. Focus sur : Le nouvel emprunt collectif et les nouveaux diagnostics techniques issus de la loi « Habitat dégradé »



À défaut de respecter cette double condition, le copropriétaire serait tenu par l'emprunt. Ce mécanisme suscite quelques interrogations.

En vertu de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'un copropriétaire s'oppose à une résolution, il doit voter contre son adoption. L'opposition résulte en conséquence d'un vote et non d'une notification de refus effectuée ultérieurement auprès du syndic.

Ce nouveau mécanisme manque quelque peu de cohérence avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

Des copropriétaires ayant voté contre la décision pourraient se laisser piéger à s'engager dans la voie d'une action en annulation au lieu de formaliser leur refus dans les délais et formes requises, notamment s'agissant du paiement de leur quote-part. D'autres ayant approuvé le vote pourraient au contraire s'en délier aussitôt.

Mis à part dans le cadre prévu par l'article 26-4, II concernant l'emprunt auquel seuls participent les copropriétaires qui le souhaitent (où le syndic notifie le procès-verbal à tous les copropriétaires pour recueillir l'accord des intéressés dans le délai de deux mois), le syndic ne notifie le procès-verbal d'assemblée générale, afin de faire courir le délai de l'article 42 de la loi, qu'aux copropriétaires opposants ou défaillants.

Bien que la loi nouvelle ne le prévoie pas en matière de souscription de cet emprunt collectif, le syndic devra nécessairement notifier le procès-verbal d'assemblée générale à tous les copropriétaires afin de faire courir tant le délai de deux mois de la notification du refus que le délai de six mois du versement de la totalité de la quote-part du prix des travaux.

Enfin, le dispositif prévoyant la possibilité de refuser de participer à l'emprunt à la double condition de le notifier au syndic et de procéder au versement de sa quote-part de travaux dans un certain délai, la sanction étant la participation automatique, il convient de rappeler que comme toutes les notifications prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par application de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, celle-ci ne peut être effectuée que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ainsi que par voie électronique au sens de l'article 64-2 du décret du 17 mars 1967.

de participer à cet emprunt qui correspondent au remboursement du capital et des intérêts et au paiement des frais et honoraires entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires.

De prime abord, ces dispositions apparaissent étonnantes.

Que le copropriétaire qui refuse l'emprunt et procède au paiement comptant, dans les six mois de la notification, se voit imputer les intérêts du capital en sus de celui-ci et des frais et honoraires du syndic concernant la gestion du prêt, apparaît a priori injustifié.

Mais en fait, le paiement comptant s'analyse en un remboursement anticipé de l'emprunt collectif, ce qui explique ce dispositif même si on peut le considérer comme étant quelque peu confiscatoire. En effet, les sommes dues par le copropriétaire devront être affectées sans délai par le syndic au remboursement anticipé de l'emprunt. En cas de cession de lot, elles ne seront pas remboursées au vendeur.

Le législateur a précisé, de façon superflue puisque les accords entre vendeur et acquéreur sont libres et non opposables au syndicat, que toutefois, l'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

L'article 26-4, III, dernier alinéa, prévoit que l'établissement prêteur peut consulter le fichier national recensant les informations sur les incidents de paiement géré par la Banque de France prévu à l'article L.751-1 du Code de la consommation, dans les conditions prévues à l'arrêté mentionné à l'article L.751-6 du même code. Ce fichier s'applique aux incidents de paiement liés aux crédits accordés aux seules personnes physiques. Il s'agit en effet de consulter les incidents relatifs aux copropriétaires participant aux emprunts collectifs.

Enfin, sur la demande de l'établissement prêteur, le syndic lui fournit les informations relatives au syndicat des copropriétaires « nécessaires, suffisantes et proportionnées » pour apprécier la capacité du syndicat à remplir ses obligations définies par le contrat de prêt, dans des conditions qui seront fixées par décret.

Il faudra donc attendre la parution du décret pour connaître les conditions et modalités de communication des informations que le syndic sera autorisé à transmettre.

### → Conséquences du refus (L. 1965, art. 26-13, nouv.)

Les sommes dues par le copropriétaire qui a refusé

### → Compte bancaire séparé pour le versement des fonds (L. 1965, art. 26-9)

Les fonds empruntés sont versés par l'établissement

prêteur sur un compte bancaire séparé au nom du syndicat et réservé à cet effet ainsi qu'au versement des subventions publiques accordées au syndicat des copropriétaires pour le financement des travaux à réaliser et des sommes versées par les copropriétaires ayant refusé de participer à l'emprunt. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec un autre compte. Le paiement des travaux est réalisé sur présentation des factures par le syndicat à l'établissement prêteur. Aucune mesure conservatoire ni d'exécution forcée ne peut être mise en œuvre sur les sommes portées au crédit du compte bancaire réservé.

#### → Remboursement de l'emprunt (L. 1965, art. 26-10)

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt collectif sont tenus de contribuer chaque mois ou chaque trimestre, en fonction du montant pour lequel ils participent, à l'emprunt selon la grille établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 :

- à son remboursement, en capital, intérêts et frais éventuels de caution, au syndicat des copropriétaires ;
- au paiement des frais et des honoraires afférents générés par le montage et la gestion du prêt.

#### → Mutation du lot (L. 1965, art. 26-11)

En cas de mutation, la charge de la contribution au remboursement de l'emprunt collectif est transférée aux propriétaires successifs.

Mais le propriétaire du lot peut également librement verser, par anticipation, au syndicat des copropriétaires les sommes dont il reste redevable, celles-ci étant dès lors affectées dès leur versement et sans délai, par le syndicat au remboursement de l'emprunt.

#### → Cautionnement solidaire (L. 1965, art. 26-12)

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire.

Sa mise en œuvre s'effectue après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt collectif pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

La caution est alors subrogée de plein droit dans l'exercice de l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires de l'article 2402, 3° du Code civil (ancien privilège immobilier spécial du syndicat).

Au regard de l'hypothèque légale prévue au 3° de l'article 2402 du Code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et des travaux.

Le cautionnement solidaire ne pouvait auparavant résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, ou par un établissement de crédit, ou le Trésor Public, la Banque de France ou La Poste. Il peut désormais être donné par la Caisse des dépôts et consignations.

Tout comme l'organisme prêteur, la caution peut consulter le fichier national recensant les informations sur les incidents de paiement géré par la Banque de France prévu à l'article L.751-1 du Code de la consommation, l'article L.751-2 étant modifié en conséquence.

#### → Inapplication de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 (L. 1965, art. 26-14)

Curieusement, l'article 26-14 nouveau précise que l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965, lequel permet au copropriétaire qui n'a pas donné son accord lors de la décision portant sur des travaux d'amélioration



## ÉTUDE. Focus sur : Le nouvel emprunt collectif et les nouveaux diagnostics techniques issus de la loi « Habitat dégradé »

de l'article 30 de la loi, d'étaler sur dix ans le paiement de sa quote-part, n'est pas applicable aux décisions « prises sur le fondement du III de l'article 26-4 ».

Il semble que le texte vise les décisions portant sur les travaux votés et non la décision d'adhésion à l'emprunt lui-même.

Pour autant, les travaux concernés qui sont limitativement énumérés ne relèvent pas des travaux d'amélioration, ce qui rend ces dispositions superflues.

### 2. Nouvelles dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH, art. L. 732-1 à art. L. 732-3, nouv.)

Le Code de la construction et de l'habitation comprend un nouveau chapitre consacré au prêt pour travaux consenti aux syndicats des copropriétaires (Chapitre II inséré à la suite du chapitre unique, désormais chapitre 1er du titre III du livre VII).

#### → **Objet de l'emprunt du syndicat en référence à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1964 (CCH, art. L. 732-1 et art. L. 732-2)**

Le chapitre est consacré aux prêts destinés à financer les dépenses relatives à la réparation, à l'amélioration ou à l'entretien d'un immeuble qui sont souscrits par un syndicat de copropriétaires mentionné à l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Il est dit à l'article L.732-2 du Code de la construction et de l'habitation que le prêt permet de financer le coût des travaux non couvert par la mobilisation de fonds détenus par le syndicat des copropriétaires ou le coût des travaux d'amélioration de la performance énergétique éligibles à l'avance remboursable ne portant pas intérêt (prévue à l'article 244 quater U du Code général des impôts) consentie à un syndicat de copropriétaires.

#### → **Durée du prêt collectif : à définir par décret (CCH, art. L. 732-2)**

L'emprunt du syndicat est consenti pour une durée qui devra être fixée par décret en Conseil d'État.

#### → **Facilités de remboursement anticipé notamment pour les copropriétaires refusant d'y participer (CCH, art. L. 732-3)**

L'emprunt comporte des facilités de remboursement anticipé pour tenir compte du versement des subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés ou du versement des montants des quotes-parts du coût des travaux des copropriétaires ne souhaitant pas bénéficier du prêt.

### 3. Possibilité pour les ASL de souscrire un emprunt collectif au nom du syndicat (L. 2024, art. 6)

L'article 10-1 nouveau de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004<sup>4</sup> relative aux associations syndicales de propriétaires permet désormais aux associations syndicales libres (ASL), sous réserve des stipulations de leurs statuts

ainsi que de celles de l'ordonnance précitée, de souscrire un emprunt collectif « au nom du syndicat qui règle les affaires de l'association » pour le financement des travaux concernant les parties communes, les équipements et les terrains ou des travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives des immeubles qui les composent.

La dénomination utilisée peut prêter à confusion depuis que l'ordonnance précitée a malencontreusement dénommé « syndicat » l'organe d'administration des ASL, lequel malgré la similitude terminologique, n'a strictement aucun rapport avec un syndicat des copropriétaires. Mais, que ce soit au nom du syndicat des copropriétaires ou au nom de l'organe de gestion de l'ASL, on voit mal comment un tel emprunt pourrait être adopté si ce n'est par l'ASL elle-même.

En tout état de cause, ces dispositions sont en attente d'un décret en Conseil d'État qui précisera les conditions d'application de ce nouvel article.

## II. – Les diagnostics obligatoires

### 1. Diagnostic structurel de l'immeuble (L. 2024, art. 27, 1°)

Aux termes d'un nouvel article L.126-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, les communes pourront désormais définir des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif devra faire l'objet d'un diagnostic structurel du bâtiment.

Il s'agit d'une possibilité pour les communes et non d'une obligation.

#### → **Délais**

Celui-ci devra être effectué à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la réception des travaux de construction du bâtiment et au moins une fois tous les dix ans.

#### → **Contenu**

Ce diagnostic devra comporter une description des désordres observés qui portent atteinte à sa solidité et évaluer les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants et celle des tiers.

#### → **Périmètre des secteurs concernés**

Les périmètres des secteurs concernés seront indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques annexés soit au plan local d'urbanisme, soit au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

Tous les secteurs ne seront pas concernés.

Pourront entrer dans leur périmètre les zones caractérisées par une proportion importante d'habitat dégradé ainsi que celles présentant une grande concentration d'habitat ancien, dans lesquelles les bâtiments sont susceptibles de présenter des fragilités structurelles du fait notamment de leur époque de construction, de leurs caractéristiques techniques et architecturales, des matériaux de construction employés ou de l'état des sols.

Au regard de la rédaction du texte, il ne semble pas que les communes soient libres de définir d'autres secteurs que ceux présentant ces caractéristiques.

<sup>4</sup> Ord. n°2004-632, 1<sup>er</sup> juill. 2004, JO 2 juill., relative aux associations syndicales de propriétaires

<sup>5</sup> L. n°2021-1104, 22 août 2021, JO 24 août, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets





#### → Personnes pouvant établir le diagnostic

Le diagnostic devra être élaboré par une personne justifiant de compétences et de garanties qui seront définies par décret en Conseil d'État.

Le diagnostiqueur devra nécessairement être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les conséquences de ses interventions.

#### → Équivalence avec le projet de plan pluriannuel de travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965

Pour les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation soumis au statut de la copropriété, l'obligation de réaliser un diagnostic structurel de l'immeuble est satisfaite par l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) mentionné à l'article 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 lequel, depuis la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite loi « Climat et Résilience »<sup>5</sup> s'impose au syndicat des copropriétaires à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction et qui contient la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants.

Cependant, il semble que cette équivalence ne sera admise que si la personne ayant élaboré le PPPT justifie des mêmes compétences et garanties que celles qui s'appliqueront à la personne chargée d'établir le diagnostic structurel de l'immeuble, lesquelles seront ultérieurement définies par décret en Conseil d'État.

#### → Modalités

Le propriétaire de l'immeuble ou le syndic transmet le diagnostic structurel de l'immeuble ou, le cas échéant, le PPPT à la commune.

#### → Sanctions

En l'absence de transmission du diagnostic structurel ou du PPPT en faisant office, le maire pourra, dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, demander au propriétaire ou au syndic de le lui produire.

À défaut de production du diagnostic dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande, le maire pourra le faire réaliser d'office en lieu et place du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

<sup>5</sup> Ord. n°2005-655, 8 juin 2005, JO 9 juin, relative au logement et à la construction

**ÉTUDE. Focus sur : Le nouvel emprunt collectif et les nouveaux diagnostics techniques issus de la loi « Habitat dégradé »**

**→ Entrée en vigueur**

Un décret en Conseil d'État déterminera les conditions d'application de ce diagnostic structurel.

**2. Aménagement du contenu du diagnostic technique global (L. 2024, art. 27, 2°)**

La nouvelle loi étend le contenu du diagnostic technique global (DTG) ; il comporte désormais un état technique des équipements communs, en sus de celui de l'immeuble, au regard des obligations légales et réglementaires (modification de l'article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation).

**3. Complément au dossier de diagnostic technique fourni par le vendeur en cas de mutation (L. 2024, art. 34, II, 1°)**

L'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation prévoit, depuis l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005, qu'un dossier de diagnostic doit être annexé à la promesse ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et en cas de vente publique, au cahier des charges portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti.

Afin d'améliorer l'information de l'acquéreur de l'immeuble, l'article L.271-4, I du Code de la construction et de l'habitation est complété par un 12° précisant que le dossier de diagnostic technique comporte désormais les éventuels arrêtés de mise en sécurité (anciens arrêtés de péril) ou de traitement de l'insalubrité de l'immeuble relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, prévue au titre Ier du livre V du Code de la construction et de l'habitation.

À défaut et en l'absence lors de la signature de l'acte authentique de vente, des éventuels arrêtés, l'acquéreur pourrait poursuivre la résolution de la vente ou demander une diminution du prix (CCH, art L.271-4, II, al. 2).

Ces dernières sanctions ne sont pas applicables en cas de vente publique en raison de la référence exclusive à la signature d'un acte authentique, laquelle n'intervient qu'en cas de vente de gré à gré.



**NOS RÉDACTEURS CAHIER JURIDIQUE ET ASSURANCE**



**SANDRA ABEMONTY - 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<sup>me</sup> LAURENCE GUÉGAN-GELINET**  
Avocate à la Cour d'Appel de Paris  
Spécialiste en Droit immobilier  
Tél. : 01 40 54 77 00 - Paris 17<sup>e</sup>  
cabinet@guegan-avocats.com



**M<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> - benoit.jorion@jorion-avocats.com



**M<sup>me</sup> ÉLODIE PHÉLIPOTT**  
Avocate fiscaliste associée  
QUANTUM avocats  
Tél. : 01 45 63 27 07 - Paris 8<sup>e</sup>  
e.phelippot@quantum-avocats.com



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



Syndic de copropriété, à l'approche de l'hiver, un copropriétaire m'interroge sur l'individualisation des frais de chauffage que l'assemblée a déjà refusé. En quoi consiste cette obligation ?

YSOLINE REGNAULD DE LA MOTHE, *juriste Unis*

**Les immeubles concernés**

Les immeubles collectifs dont la consommation de chauffage est égale ou supérieure à 80 kwh/m<sup>2</sup>/an :

- à usage d'habitation, ou à usage professionnel et d'habitation
- pourvus d'une installation centrale de chauffage ou alimenté par un réseau de chaleur.

**Quels appareils installer ?**

En principe, des compteurs **individuels d'énergie thermique** pour déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local privatif. Il existe cependant des dérogations, notamment des immeubles dans lesquels il est techniquement impossible d'installer les compteurs individuels (ex : immeubles pour lesquels la distribution du chauffage n'est pas assurée par une boucle indépendante pour chacun des lots, dalle chauffante sans mesure possible par local, etc.). Il en est de même lorsque l'installation des compteurs entraîne des coûts excessifs au regard des économies d'énergies attendues. Alors, **des répartiteurs de frais de chauffage** sont installés afin de mesurer la consommation de chaleur à chaque radiateur.

Dans tous les cas de dérogation, le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires doit établir une note justifiant de l'impossibilité technique ou du coût excessif. De plus, lorsque la pose de répartiteurs n'est pas envisageable, la note doit exposer la méthode alternative utilisée pour évaluer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement. L'arrêté du 27 août 2012, modifié à plusieurs reprises, précise ces dérogations.

**Quand les appareils doivent-ils être installés ?**

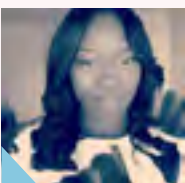
**Les compteurs d'énergie ou les répartiteurs de frais de chauffage devaient être installés avant le 25 octobre 2020.** En pratique, cette date butoir est mal respectée alors que l'individualisation des frais de chauffage a fait ses preuves pour faire baisser les consommations d'énergie. Il n'est pas trop tard pour que les immeubles concernés se mettent en conformité avec la réglementation.

**À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027, tous les appareils de comptage devront être relevables par télérelève. Il**

**faut donc remplacer les appareils installés avant le 25 octobre 2020 qui ne le permettent pas.**

**Quelle est la sanction ?**

Des fonctionnaires et des agents publics sont habilités à rechercher et à constater les infractions et manquements à l'obligation d'individualiser les frais de chauffage. Le propriétaire de l'immeuble collectif ou le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic communique, dans un délai d'un mois à compter de la réception de leur demande, l'ensemble des documents prouvant le respect de l'obligation d'individualisation ou les raisons justifiant de la dispense. En cas de manquement, l'administration met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'effectuer les travaux nécessaires dans un délai qu'elle détermine. En l'absence de réponse ou en cas de mise en demeure infructueuse, l'administration peut infliger chaque année, jusqu'à la mise en conformité, une **amende** qui ne peut excéder **1 500 € par logement.**



Quelles ressources doivent être prises en compte dans le cadre d'un congé délivré à une personne âgée à faibles ressources ?

LAURIE PEKOULARD, *juriste Unis*

C'est à cette question qu'un arrêt récent de la Cour de cassation est venu apporter un éclairage, le locataire âgé ayant de faibles ressources bénéficie de dispositions protectrices issues de la loi de 1989 notamment au regard des conditions auxquelles le bailleur peut lui délivrer congé. L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 précise qu'il n'est pas possible pour le bailleur de s'opposer au renouvellement « (...) du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par

*arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité (...) »*

Deux conditions doivent donc être réunies :

- Le locataire doit être âgé de plus de 65 ans
- Les ressources annuelles du locataire doivent être inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

C'est sur ce dernier critère qu'un arrêt de la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation du 24 octobre 2024 (n°23-18.067, n°572 FS-B) est venu préciser que la période à prendre en considération, pour déterminer si le bailleur qui délivre congé à un locataire âgé et de ressources modestes est tenu de lui proposer un relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, est celle des 12 mois précédant la délivrance du congé.



# L'UNIS FAIT LA FORCE!

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

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

DÉCOUVREZ NOS SERVICES ET  
ADHÉREZ DÈS MAINTENANT SUR

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



**Unis Actes**  
par  MyNotary

# Assurances

## Copropriétés : comment bien assurer vos travaux de rénovation énergétique



**Aurélie MERLIN BODENNEC**  
Directrice Département  
Multitravaux®  
VERSPIEREN Immobilier

changement ou la rénovation des toitures, le changement des fenêtres, et le remplacement des systèmes de chauffage pour une meilleure performance.

Cette évolution nécessite une assurance dommages ouvrage adaptée pour couvrir les nouveaux enjeux financiers et techniques. Dans ce contexte, les assureurs et les courtiers doivent s'adapter. Ainsi, Verspieren Immobilier propose désormais quatre paliers selon le montant global des travaux :

- Jusqu'à 1,2 million d'euros de travaux.
- De 1,2 à 6 millions d'euros de travaux.
- De 6 à 15 millions d'euros de travaux.
- De 15 à 30 millions d'euros de travaux.

Le syndic propose généralement un plan de travaux pluriannuel visant à améliorer la qualité de la copropriété. Une étude globale est alors réalisée sur les éléments principaux comme la toiture, les fenêtres, le ravalement et le chauffage. Les copropriétaires reçoivent une proposition tarifaire incluant les assurances (dommages ouvrage, bureau de contrôle, partie assurantielle et technique) avant de prendre la décision finale.

Il peut s'écouler entre 15 et 24 mois entre les premiers contacts avec un courtier et le début des travaux. Cela signifie qu'il est essentiel de trouver un partenaire capable de maintenir les tarifications sur cette période longue, ce qui n'est pas toujours la norme, en particulier dans le contexte inflationniste que nous connaissons depuis plusieurs années. Et c'est justement là que Verspieren Immobilier peut faire la différence en raison de sa place de leader sur le marché et de ses relations de confiance avec les assureurs.

### Les aides financières disponibles

En France, le parc de logements en copropriété, construit entre 1954 et 1990, nécessite des améliorations de performance énergétique. Selon le baromètre Qualitel (2023), 41 % des personnes en copropriété sont insatisfaites du confort thermique de leur logement. La rénovation énergétique globale est souvent la solution optimale, permettant de répondre au vieillissement des bâtiments, d'améliorer le confort, et de valoriser le patrimoine en cas de location ou de revente. Cependant, l'engagement financier reste un frein majeur. Grâce à des subventions spécifiques, de nombreux projets de rénovation peuvent voir le jour.

Si les dispositifs financiers peuvent être cumulatifs, chaque aide a ses propres conditions d'éligibilité et de montant. À titre d'exemple

Le contexte actuel lié au changement climatique pousse les pouvoirs publics à accélérer la mise en place de plans de travaux de rénovation énergétique. Ces initiatives sont à la fois écologiques et économiques. Le montant de ces travaux peut être très conséquent, atteignant plusieurs millions d'euros avec des projets globaux. Il est donc essentiel de trouver la bonne assurance dommages ouvrage pour maîtriser les risques et s'assurer que le chantier, le syndic et les copropriétaires soient bien couverts. De quoi faciliter ces travaux et améliorer le confort de vie des résidents.

### L'évolution du marché des travaux

Traditionnellement, les syndicats avaient tendance à lisser les travaux d'importance sur plusieurs années pour en faciliter la gestion opérationnelle et l'acceptation des copropriétaires. Il s'agissait donc de travaux de moindre envergure, mais qui s'opéraient sur deux ou trois ans. Désormais, la tendance est de globaliser les travaux de rénovation énergétique afin de profiter des aides de l'État. Ces travaux concernent notamment l'isolation extérieure et le ravalement de façades, le



avec le prêt éco-PTZ de « Ma Prime Rénov » logement décent, le montant de l'aide varie entre 35 et 80 % du coût des travaux. « Ma Prime Rénov » en copropriété doit contenir au moins 75 % de lots destinés à l'habitation principale, et l'immeuble doit avoir plus de 15 ans.

Des aides locales peuvent compléter ce dispositif auprès des conseils régionaux ou départementaux. Les copropriétés doivent obligatoirement être suivies par un assistant maître d'ouvrage (AMO) pour une rénovation énergétique globale. L'AMO vous accompagnera dans les diagnostics nécessaires (DPE, DTG) pour évaluer l'état de l'immeuble, avec des préconisations de rénovations hiérarchisées.

### **L'expertise de Verspieren Immobilier en tant que courtier pour vos travaux de rénovation énergétique**

En souscrivant à l'assurance Dommages Ouvrage Verspieren Immobilier, vous bénéficiez :

- d'une protection financière : elle couvre les coûts des réparations, évitant ainsi des dépenses imprévues et coûteuses ;
- d'une sérénité : elle permet aux maîtres d'ouvrage de se

concentrer sur leur projet sans craindre les aléas qui seront gérés par l'assurance ;

- d'une accélération des réparations : les travaux peuvent être engagés rapidement, garantissant la pérennité de l'ouvrage.

Fort de notre expertise dans la souscription des assurances travaux en copropriété, Verspieren Immobilier vous propose des offres performantes, concurrentielles et complètes. Nous vous accompagnons dans la constitution du dossier technique, les pièces contractuelles requises et la sélection des travaux soumis ou non à assurance obligatoire.

Nos relations de proximité avec de nombreux assistants maître d'ouvrage nous permettent d'avoir une très bonne connaissance des travaux engagés dans vos rénovations énergétiques. Nous nous engageons à vous fournir des solutions adaptées et optimisées pour vos projets, garantissant ainsi une couverture efficace pour l'ensemble des parties prenantes. Pour cela, l'accompagnement de Verspieren Immobilier se conduit en trois étapes :

- Préparation : analyse des besoins spécifiques de votre copropriété.
- Élaboration : constitution du dossier technique et des pièces contractuelles nécessaires.
- Sélection : choix des travaux éligibles à l'assurance et optimisation des garanties.

Bien assurer vos travaux de rénovation énergétique est une étape cruciale pour garantir la sécurité et la pérennité de votre copropriété. Grâce à l'expertise de Verspieren Immobilier, vous bénéficiez d'une couverture adaptée à vos besoins et d'un accompagnement personnalisé tout au long de votre projet. Les enjeux financiers et techniques de ces rénovations nécessitent une assurance performante et Verspieren Immobilier se positionne comme votre partenaire de confiance pour réussir cette transition énergétique.

Que vous soyez en phase de démarrage ou de finalisation de votre projet de rénovation, l'équipe vous accompagnera pour toutes questions techniques (travaux soumis ou non soumis...), et vous proposera des offres de garanties adaptées et personnalisées.

# « La formation permet de nous adapter aux changements de nos métiers »



**Marie-Odile MORET**  
Présidente de la Commission  
Formation de l'Unis

Depuis plus de 10 ans, Marie-Odile Moret est à la tête de la Commission Formation et rassemble, tous les mois, les Correspondants Régionaux Emploi et Formation (CREF) de l'Unis présents sur toute la France.

Ensemble, ils veillent à ce que la branche professionnelle de l'immobilier soit représentée auprès des Opérateurs de Compétences (OPCO) qui assurent le financement des formations.

Marie-Odile MORET est aussi force de propositions sur les thématiques de formations à proposer aux adhérents de l'Unis.

### Bonjour Marie-Odile. Pouvez-vous nous présenter votre parcours ?

J'ai débuté dans l'immobilier en 1985 dans le cabinet familial dirigé, à l'époque, par mon père. Je représente la 3<sup>e</sup> génération à exercer ce métier passionnant ! Mes autres activités sont liées, de près ou de loin, à l'immobilier : Juge au Tribunal de Commerce

de Mâcon et adhérente au Club des dirigeants. Une chose est certaine : j'aime apprendre et donner le goût d'apprendre, car je sais que je ne sais rien.

### Quelles sont les actions que vous avez réalisées auprès des OPCO ?

Les dispositifs financiers sont gérés par l'OPCO EP, l'AGEFICE et le FIF-PL. Avec le service juridique de l'Unis, nous menons des actions auprès de ces structures. Quand l'OPCO EP annonce une baisse de son budget, nous agissons pour permettre aux cabinets de ne pas être désavantagés. Nous avons eu le cas d'OPCO régionaux qui refusaient de financer les formations de 2h. Nous sommes intervenus, textes juridiques à l'appui, pour que les dossiers soient débloqués. Nous avons aussi rencontré l'OPCO EP en vue d'améliorer la procédure de prise en charge qui est un véritable "casse-tête" administratif. Bien évidemment, nous leur avons fait part des délais de remboursement qui sont beaucoup trop longs ! Autre dossier en cours, la reconnaissance du métier de collaborateur d'administrateur de biens avec la création du Certificat de Qualification Professionnelle Chargé de Copropriété et Chargé de Gestion Locative. La Commission Formation est bien occupée sur la problématique du financement de la formation, d'autant que ce sujet est central par rapport à notre obligation !

### Pensez-vous que la prise en charge financière de la formation va s'améliorer dans les années à venir ?

Chaque année, les fonds de

soutien diminuent et les critères de prise en charge se resserrent. Sur le terrain, des adhérents nous informent des difficultés qu'ils rencontrent.

Le contexte actuel nous incite à penser que le soutien financier de la formation ne va pas s'améliorer pour les professionnels de l'immobilier. Mais, il faut garder à l'esprit que le poids de l'Unis, en tant que syndicat, permet de faire valoir nos droits. Sans oublier que UN+ Formations, l'organisme de formation de l'Unis, propose des tarifs préférentiels aux adhérents.

### Quel est le rôle des membres de la Commission Formation ?

Le CREF veille à ce que le contenu pédagogique des formations réponde aux besoins des adhérents. Ils testent les nouvelles formations de UN+ et travaillent avec les formateurs pour améliorer les programmes. En région, ils sont les interlocuteurs des adhérents pour organiser des formations localement. Et comme l'Unis est présent sur tout le territoire, nous bénéficions d'une belle proximité.

### Un dernier mot peut-être ?

Je constate que nous avons tous les mêmes problématiques au quotidien, que ce soit en Bretagne, en Bourgogne ou en Ile-de-France. L'un des objectifs de la formation est de nous permettre de nous adapter aux changements de notre métier. Et échanger avec les membres de l'Unis, qui sont des professionnels engagés, est une sacrée chance !

# UN+ Formations change de plateforme de formations en 2025 : une évolution au service des adhérents



À partir de 2025, UN+ Formations, l'organisme de formation de l'Unis, migre son offre vers son site propriétaire : <https://unplusformations.immo>  
Ce changement s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue et d'adaptation aux besoins des professionnels de l'immobilier.  
UN+ Formations a d'ailleurs été soutenu par de nombreux adhérents et élus de l'Unis qui ont participé en partageant leur retour d'utilisation.  
Voici les principales raisons qui motivent cette transition et ce que cela implique concrètement pour vous.

## Pourquoi changer de plateforme de formation ?



### 1. Plateforme F : bientôt payante pour les adhérents de l'Unis

À partir de 2026, l'utilisation de la plateforme actuelle facturera des droits de licences (600 € HT par an) à tous les utilisateurs, y compris les clients de UN+ Formations.  
Ce changement annoncé ne permettra pas à UN+ Formations de :  
- maintenir une politique tarifaire accessible,  
- préserver la qualité du contenu pédagogique des formations.  
Conformément à ses engagements, l'utilisation du site propriétaire de UN+ Formations restera gratuite pour l'ensemble des clients.

### 2. Une offre pédagogique limitée

L'ancienne plateforme ne permet pas de proposer des formations en e-learning, ni de webinaires, ni d'intégrer les formations Expertise qui constituent pourtant une demande forte de la part des adhérents.  
La nouvelle plateforme offre une flexibilité pédagogique accrue et permet d'élargir le catalogue des formations UN+.

### 3. Une expérience en classe virtuelle à améliorer

L'impossibilité de choisir les outils de visioconférence sur l'ancienne plateforme impactait la qualité des formations distancielles.  
Par exemple, les participants pouvaient suivre les sessions avec

leur caméra éteinte, ce qui nuisait à l'interactivité.  
Avec la nouvelle plateforme, UN+ Formations garantit des standards augmentés tels que l'utilisation de Zoom avec toutes les fonctionnalités qui y sont intégrées.

### 4. Une politique d'accès différenciée

Les professionnels de l'immobilier non adhérents à l'Unis devaient payer une licence pour accéder à la plateforme actuelle.  
Cette barrière financière n'est pas en adéquation avec l'ADN de UN+ Formations : celle de proposer un accès égalitaire à tous les professionnels de l'immobilier.  
La nouvelle plateforme s'affranchit de cet obstacle et s'ouvre à tous, sans distinction.







## MERCI POUR VOTRE SOUTIEN ET VOS RETOURS PRÉCIEUX

Ce projet de changement de plateforme a bénéficié du soutien actif des adhérents et des élus de l'Unis, qui ont contribué grâce à leurs retours d'expérience.

Leurs remarques et suggestions ont été essentielles pour identifier les points d'amélioration et orienter notre choix vers une solution qui réponde aux attentes de tous.

Un grand merci à eux pour leur implication et leur confiance !

## Un début 2025 sous contrainte technique

Comme pour tout grand changement, une période de transition est nécessaire.

Dans les premières semaines, UN+ Formations proposera les formations planifiées en janvier et février 2025.

Les contraintes techniques et organisationnelles liées à la migration vont garantir le maintien de toutes les formations planifiées, ce qui permettra à UN+ Formations de respecter les standards de qualité.

Dès mars 2025, vous pourrez découvrir une offre complète et bénéficier pleinement des nouvelles fonctionnalités de la plateforme.



## UNE NOUVELLE ÈRE POUR UN+ FORMATIONS ET SES APPRENANTS

Avec cette transition, UN+ Formations se donne les moyens d'améliorer la qualité de ses services, de diversifier son offre et de rester fidèle à ses valeurs.

Ce changement suscite de nombreux appels et questions.

Pour garantir un traitement plus efficace de vos demandes, nous vous invitons à contacter UN+ Formations par email à [contact@unplus.fr](mailto:contact@unplus.fr)

Ce changement est aussi une opportunité de mieux accompagner les professionnels de l'immobilier dans un secteur en constante évolution.

Restez connectés avec UN+ Formations pour continuer à progresser ensemble !

Découvrez le **calendrier 2025** des formations Expertise !

**WEBINAIRE GRATUIT DE 2 HEURES | 21/01 AM  
UTILITÉ DE L'EXPERTISE POUR LES MÉTIERS DE L'IMMOBILIER**

			VISIO	PRÉSENTIEL	
C E R T I F	EX04 x2	<b>ÉVALUATION DES TERRAINS ET BIENS D'HABITATION</b> Certification partielle   1 jour - 7h	Nouveau	12/03	3/12
	EX02 x1	<b>L'EXPERTISE EN GESTION LOCATIVE ET EN COPROPRIÉTÉ</b> Certification partielle   2 jours - 14h		1 <sup>er</sup> et 2/04	
	EX01 x1	<b>FORMATION INTÉGRALE À L'EXPERTISE</b> Le top avec toutes les certifications   10 jours - 70 h		7,8,9 et 10/04 2,3,4 et 5/06	1 <sup>er</sup> et 2/12
O U V E R T À T O U S	EX03 x1	<b>COMMENT ÉVITER LES RISQUES DE R.C.P. GRÂCE À L'EXPERTISE</b> 1 jour - 7 h		11/03	
	EX10 x1	<b>SAVOIR FAIRE UNE DÉCLARATION I.F.I.</b> 1/2 journée - 3h30	Nouveau	28/04 AM	
	EX08 x1	<b>LE SURPLOMB ET LE TRÉFOND</b> 1/2 journée - 3h30	Nouveau	16/06 AM	
	EX11 x1	<b>VALEUR VERTE OU VÉTUSTÉ CLIMATIQUE</b> 1/2 journée - 3h30	Nouveau	17/06 AM	
	EX09 x1	<b>PONDÉRATION DE TOUTES SURFACES (habitation, commercial, etc.)</b> 1/2 journée - 3h30	Nouveau	27/10 AM	
	EX12 x1	<b>UTILISATION DES RÉFÉRENCES (utiles et /ou dangereuses).</b> 1/2 journée - 3h30	Nouveau	6/11 AM	
	EX13 x1	<b>VALEUR DES MURS COMMERCIAUX, INDUSTRIELS ET BUREAUX</b> 1/2 journée - 3h30	Nouveau	17/11 AM	
E X P E R T	EX05 x2	<b>FORMATION ANNUELLE DE PERFECTIONNEMENT</b> 1 jour - 7h		17 et 18/03	27 et 28/11
	EX14 x2	<b>L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION</b> 1 jour - 7 h	Nouveau	29/04	25/11
	EX06 x1	<b>RÉDACTION D'UN RAPPORT D'EXPERTISE</b> 1 jour - 7h		4/11	
	EX07 x1	<b>ÉTUDE COLLÉGIALE DE CAS PRATIQUES</b> 1 jour - 7h			26/11

Inscrivez-vous sur **unplusformations.immo** !

# VU

Réseaux sociaux,  
média, UNIS

Voyons ensemble ce que  
nous pouvons faire....



« Parc social » et « parc privé » ne sont jamais opposés. Ils sont complémentaires et utiles à tous.

Partageant une large convergence de vue sur les grands enjeux du secteur de l'immobilier, Yannick Borde et Dubrac Danielle ont signé aujourd'hui, à l'occasion du XV<sup>e</sup> congrès de l'UNIS à #Rennes, l'adhésion élargie du groupe Procvivis, quatrième Administrateur de biens français, à UNIS - Les professionnels de l'Immobilier. [...]



[Le mot de la Présidente - Rénovation des logements « G » : L'UNIS propose davantage de cohérence]

Les discussions vont s'ouvrir à propos de la Proposition de loi transpartisane des députés Bastien Marchive et #Inaki\_Echaniz. Ce texte vise deux objectifs :  
-> Prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique  
-> Sécuriser leurs modalités d'application en copropriété [...]



Jour de conseil à l'UNIS.

Ce matin, les commissions métiers se réunissent sur les dossiers d'actualité de cette rentrée: #Expertise #Copro #GestionLocative #Transaction #PromoteursRenovateurs Les sujets ne manquent pas. Les propositions de l'UNIS aussi. Pour rebondir et partager la réflexion sur nos métiers, rendez-vous à #Rennes les 10 et 11 octobre 2024 pour le XV<sup>e</sup> congrès national de UNIS - Les professionnels de l'Immobilier



Dubrac Danielle  
Édouard MORLOT  
#JeanAndréMartin  
Olivier Safar  
Celine Paradol  
Martine cardouat  
Éric BRICO  
Jean Luc JOUAN



**IMMO WEEK**

## L'Unis attend un rebond du secteur du logement

L'Union des Syndicats de l'Immobilier (Unis) apostrophe le nouveau gouvernement dirigé par Michel Barnier à l'invite à prendre la pleine mesure de la situation d'urgence économique et sociale que traverse le logement.



**QUEST FRANCE**

## La ministre du Logement était à Rennes

Le jour où le premier Ministre Michel Barnier présente son budget, la ministre du Logement Valérie Létard était à Rennes, hier, pour assister au XV<sup>e</sup> congrès de l'Unis, deuxième syndicat français du secteur.



**LE FIGARO**

## Loyers, fiscalité, copropriété : où va l'immobilier ?

Encourager l'investissement locatif, instaurer un statut du bailleur privé pérenne, soutenir la rénovation... afin de relancer l'offre locative et l'accès au logement, Danielle Dubrac (UNIS) et Pierre Hautus (Clameur) préconisent l'incitation plutôt que la contrainte.



**LE PARISIEN**

## Passoires thermiques : pourquoi l'interdiction de les louer est une véritable bombe à retardement

C'est un peu la panique à l'approche de l'échéance du 1<sup>er</sup> janvier, qui interdira aux propriétaires de louer un logement classé G. Un texte de loi vient préciser l'application des nouvelles normes... un mois et demi avant son entrée en fonction. Malgré cela, de nombreuses interrogations subsistent.



# Dématérialisation des factures d'énergie+

Création en 2024 d'un groupe de travail EDF – UNIS afin de faciliter la gestion pour les syndicats des factures d'énergie des copropriétés dont elles ont la charge.



L'État a engagé une réforme de la facturation électronique. Celle-ci prévoit qu'à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2026, les assujettis à la TVA en France devront progressivement selon leur taille, émettre, transmettre et recevoir les factures sous format électronique structuré dans leurs transactions avec d'autres assujettis. Pour mettre en place cette facturation électronique, les intéressés pourront recourir au Portail Public de Facturation ou à une autre plateforme de dématérialisation. Cela sera le cas pour les

factures d'énergie des sociétés de gestion immobilières (SGI) sur leurs propres locaux. En revanche, les copropriétés qui disposent rarement d'un SIREN et sont encore plus rarement assujetties à la TVA ne rentrent pas dans ce dispositif. Or, la charge de ces factures est importante pour les syndicats. Ainsi, alors que la réforme de la facturation électronique devait simplifier la gestion des factures pour toutes les parties prenantes, elle introduit pour les SGI une nouvelle complexité avec deux circuits d'adressage

des factures différents à gérer. L'UNIS et EDF ont donc décidé de lancer en 2024 un groupe de travail afin de regarder quelles solutions techniques pourraient être mises en place pour faciliter la dématérialisation et la gestion des factures d'énergie relatives aux copropriétés. Après une phase d'analyse technique, des expérimentations viennent d'être lancées avec des adhérents de l'UNIS afin de tester les solutions informatiques envisagées. Si celles-ci s'avèrent concluantes, les solutions pourront être proposées par EDF aux SGI courant 2025.



## Danim : l'outil créatif des pros de l'immo

3 clients vendeurs sur 4 préfèrent travailler avec un agent immobilier qui propose de la vidéo. Pourtant seulement 1 conseiller immo sur 10 utilise la vidéo. 3 raisons à cela :

- Le manque de temps,
- Le manque d'idées,
- Le manque de compétences techniques.

**Danim permet de créer des vidéos de qualité pro à votre image en 5 minutes à l'aide d'un simple formulaire, en quelques secondes avec notre IA.**

Vous entrez votre texte et vos médias. Vous générez votre vidéo. Vous la téléchargez ou vous la partagez sur vos réseaux à l'aide d'un calendrier de publication intégré.

**Danim propose des centaines de templates pour tous vos besoins de communication :**

- Valoriser vos biens en vidéo
- Acquérir des clients vendeurs

- Développer votre marque personnelle
- Attirer des prospects avec du contenu engageant.

**Danim, c'est aussi un outil complet de création pour tous vos contenus :**

- Multipliez par 3 votre taux de clic sur vos annonces grâce au home staging virtuel IA
- Créez des images promo de fiche de bien.
- Valorisez vos avis client, transformez vos photo 360 en vidéo et montez librement vos vidéos de A à Z
- ... et plein d'autres outils au service de votre présence digitale !

Alors n'attendez plus, Danimez-vous !



## EN BREF

### GUIDE UNIS DES STARTUPS PROMETTEUSES

Parce qu'à l'UNIS, nous sommes convaincus que l'innovation n'est pas seulement un atout, mais la clé pour affronter les défis de demain, un guide numérique a été spécialement conçu par la Commission Innovation pour orienter les professionnels de l'immobilier vers des startups et innovations prometteuses. Ce guide va, au-delà d'un simple annuaire, vous permettre de trouver les outils pour améliorer votre rentabilité, optimiser votre productivité et proposer de nouveaux services qui raviront vos clients.



### ORANGE

#### Guide fin du cuivre

L'UNIS a contribué à l'élaboration du Guide FIN DU CUIVRE qui informe et décrit la transition du cuivre vers le Très Haut Débit via la fibre optique ou les solutions alternatives disponibles.



### 30' RENO

Retrouvez les replays du RDV Unis 100 % Réno « 30 MINUTES RÉNO » sur la chaîne Youtube UNIS LIVE

**Mode d'emploi : Par où commencer ? Comment s'y prendre ? À qui s'adresser ? Quels acteurs mobiliser ?**

Ensemble, construisons l'avenir de l'immobilier !



## Optez pour une rénovation énergétique qui transforme des vies

**Chez Eco Handicap®, nous voyons la transition énergétique comme un moteur de changement social.**

En tant qu'entreprise de l'Économie sociale et solidaire, nous proposons des solutions de rénovation comme le calorifugeage et l'isolation des points singuliers, financées à 100 % par les Certificats d'Économies d'Énergie.



Depuis le décret 2023-444 du 7 juin 2023, le calorifugeage est obligatoire pour tous les bâtiments tertiaires et résidentiels. Eco Handicap® accompagne les copropriétés dans cette transition en respectant les exigences légales et environnementales. Chaque chantier devient une opportunité d'embaucher des travailleurs handicapés, leur offrant des parcours épanouissants. Avec des agences adhérentes de l'UNIS, nous prouvons déjà qu'il est possible d'allier impact social et performance énergétique.

**Faites le choix d'une rénovation qui transforme vos bâtiments et des vies. Unissons efficacité énergétique et inclusion.**

# La gestion locative, une opportunité à saisir



Intégrer la gestion locative au sein de nos structures est un atout stratégique pour le futur

**P**rofondément UNIS en tant qu'administrateur de biens et spécialisée dans la gestion locative externalisée, je tiens à partager mon point de vue sur les évolutions récentes du marché immobilier et l'intérêt grandissant d'intégrer un service de gestion locative dans les agences transactionnaires et autres acteurs de l'immobilier.

Aujourd'hui, de nombreuses agences immobilières sont confrontées aux exigences grandissantes des clients, tant en qualité de services que de réactivité. Pourtant, seuls environ 40 % du parc locatif français est actuellement géré par des intermédiaires, ce qui laisse un potentiel de marché immense pour celles et ceux qui souhaitent se lancer ou renforcer leur position dans ce domaine. Les propriétaires, souvent confrontés à la complexité croissante de la réglementation, souhaitent confier sereinement la gestion de leurs biens à un professionnel expérimenté. La gestion locative externalisée devient alors un levier essentiel : elle permet aux agences de se recentrer sur leur cœur de métier tout en offrant une solution clé en main à leurs clients.

Dans un marché marqué par des fluctuations économiques et une concurrence accrue, développer une activité de gestion locative offre plusieurs avantages. D'abord, cela permet aux agences immobilières de diversifier leurs revenus et de

fidéliser une clientèle davantage en demande de solutions simples, efficaces et adaptées aux nouvelles attentes du marché. Ensuite, cela assoit les agences immobilières comme des partenaires de confiance tant pour les propriétaires qui peuvent déléguer en toute sérénité que pour les locataires qui bénéficient d'un suivi de qualité.

Face aux défis que traverse actuellement notre secteur, intégrer la gestion locative au sein de nos structures n'est pas seulement un choix opportun, c'est un atout stratégique pour le futur. La gestion locative représente une réponse concrète aux problématiques actuelles mais bien plus encore : elle ouvre la porte à une pérennité renforcée pour les agences immobilières.

Dans un contexte où les acteurs immobiliers doivent constamment s'adapter pour rester compétitifs, la gestion locative permet non seulement de fidéliser une clientèle mais aussi de se positionner comme un interlocuteur incontournable et fiable pour les propriétaires comme pour les locataires. Elle est l'outil qui transforme chaque défi en opportunité de croissance et d'évolution.

Ensemble, saisissons cette chance de faire évoluer notre métier et de transformer le marché immobilier pour mieux répondre aux attentes des Français et assurer un avenir prospère à notre profession !

Avec conviction et optimisme.



**Montespan**

Assurance & Conseil

*Enfin un courtier à votre dimension !*

## NOS ENGAGEMENTS



Vous VALORISER



Vous SECURISER



Vous faire GAGNER DU TEMPS

Bref, vous accompagner dans vos succès !

## NOS OFFRES



Multirisque Immeuble



Garantie de loyers impayés



Dommages Ouvrage



Propriétaire non occupant



Multirisque Habitation



Assurance Emprunteur



Protection Juridique



## CONTACT

9, avenue de Montespan –  
75116 PARIS

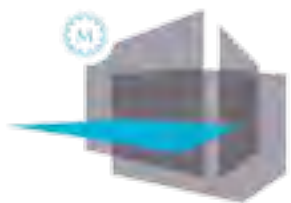
[contact@montespan-ac.fr](mailto:contact@montespan-ac.fr)



01 79 35 27 40

[www.montespan-ac.fr](http://www.montespan-ac.fr)





**AT**  
**PATRIMOINE**  
C.M.S.  
Comptabilité Mandant Services



# EXTERNALISATION COMPTABLE SYNDIC & GESTION LOCATIVE

## Les atouts d'AT Patrimoine CMS

- ✓ Equipe experte sur la comptabilité de syndic de copropriété et de la gestion locative
- ✓ Des remplacements de collaborateurs de + de 6 mois
- + 2000 clôtures de comptes
- + 250 reprises comptables
- + 2000 rapprochements bancaires

## Contact

455, rue Alfred Sauvy – Imm Le Lancaster  
ZAC Aéroport – 34470 PEROLS

06.16.63.17.44

c.campos@atpatrimoine.com

atpatrimoine-cms.com

## Les Prestations

### Une prestation sur-mesure

- Surplus d'activité
- Remplacement de collaborateur
- Rachat
- Accroissement des portefeuilles

**AT Patrimoine CMS vous accompagne là où vous avez besoin !**

### Facilité de mise en place

Vous n'avez rien à installer, un simple accès distant à votre logiciel suffit

### Expertise des logiciels métiers

ICS - THETRAWIN - SPI-SEPTEO - GERCOP  
- EVEN-EGIDE - IMMOPEN-ISIS - VILOGI -  
LOG'IN - SIGEO - SEXTANT

### Et si nous ne travaillons pas encore sur votre logiciel ?

Pas de problème : Formez-nous quelques heures et nous déduisons ce temps de la facture !

