

## Procès-verbal commission transaction du 3 juillet 2025

**Date de la réunion :** jeudi 3 juillet 2025

**Lieu de la réunion :** Zoom uniquement

### Personnes présentes :

|                |           |          |                                |
|----------------|-----------|----------|--------------------------------|
| DESCAMPIAUX    | Philippe  | Présent  | LILLE, HAUT DE FRANCE          |
| LIEUTAUD       | Alain     | Excusé   | MARSEILLE                      |
| GUILLOTTE      | Nicolas   | Présent  | NORMANDIE                      |
| GACON          | Maxence   | Présent  | BOURGOGNE FRANCHE COMTE        |
| PLANTARD       | Jocelyn   | Absente  | BRETAGNE                       |
| COSTE          | Benoit    | Présent  | PACA, BARCELONNETTE            |
| DE ROQUEFEUIL  | Arnaud    | Présent  | IDF                            |
| DE CARNE       | Jacques   | Présent  | IDF                            |
| AUSSENAC       | Bruno     | Présent  | IDF                            |
| MAUMEJEAN      | Dominique | Excusée  | LE CANNET DES MAURES, VAR      |
| DELANDREA      | Aurélien  | Présent  | LYON, RHÔNE- ALPES             |
| TOURDIAT       | Karin     | Absente  | NIMES, OCCITANIE               |
| COLLIER        | Aurélien  | Absent   | BOURGOGNE FRANCHE COMPTE       |
| PACTEAU        | Benjamin  | Absent   | PAYS DE LA LOIRE, NANTES       |
| COLCOMBET      | Olivier   | Présent  | NATIONAL                       |
| SIOUNATH       | Didier    | Absent   | IDF, MELUN                     |
| MARTIN PACHECO | Gabriel   | Absent   | OCCITANIE, TOULOUSE            |
| COMBE          | Coralie   | Absente  | CENTRE, BLOIS                  |
| CARDOUAT       | Martine   | Présente | OCCITANIE, AQUITAINE           |
| CARRÉ          | Stéphane  | Excusé   | BRETAGNE                       |
| DESCUDET       | Brice     | Absent   | Aquitaine BORDEAUX             |
| VAN CAPPEL     | Sandra    | Présente | GRAND-EST NANTES               |
| GRIMAL         | Adrien    | Présent  | MARSEILLE, PACA                |
| RINGEISEN      | Elen      | Présente | MOLSHEIM, STRASBOURG GRAND-EST |
| RIOTTE         | Eloïse    | Absente  | CENTRE VAL DE LOIRE            |

**Laurie Pekoulard juriste rattachée à la présente Commission était également présente.**

## Ordre du jour

### 1. Résultats du sondage et tour de marché

### 2. Actualité juridique

2.1. Nouveautés au sujet du DPE

2.2. Loi bien vieillir et création d'un fichier des mesures de protection des majeurs

2.3. Renforcement de la sécurisation des actes notariés établis par voie électronique

### 3. Intervention Eric TEXIER, Directeur général de LocaGestion

### 4. Divers

4.1. Congrès de Strasbourg

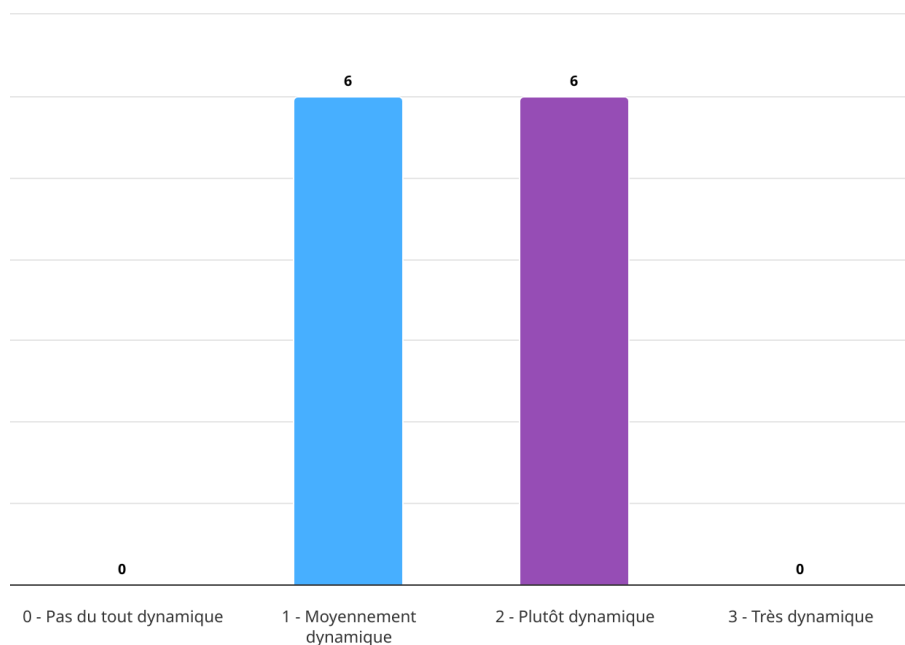
Point organisation commission transaction lors du congrès

4.2. Vie de la commission transaction

## 1. Résultats du sondage et tour de marché

### ❖ Résultat du sondage

#### 1. Comment évaluez-vous le marché immobilier de votre région actuellement ?

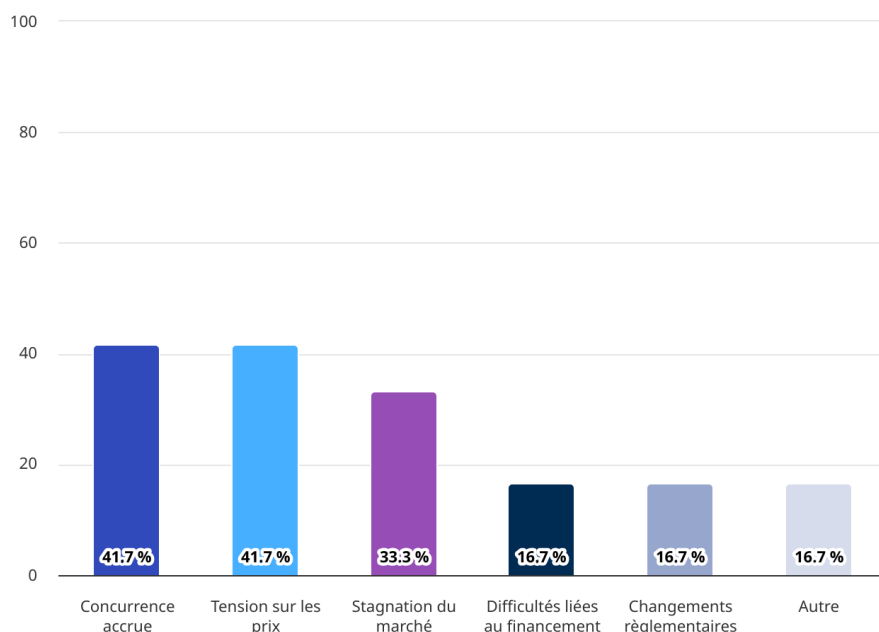


**50%** des répondants (6 sur 12) jugent le marché « moyennement dynamique » (note 1 sur 3)

**50%** des répondants (6 sur 12) le considèrent « plutôt dynamique » (note 2 sur 3)

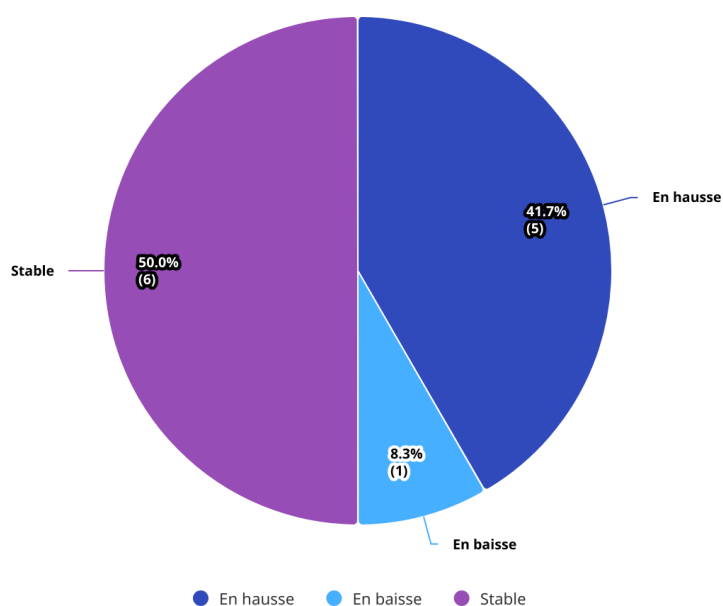
Cette répartition traduit un marché perçu comme **actif mais sans excès**.

## 2. Quels défis avez-vous rencontrés sur le marché immobilier ce mois-ci ?



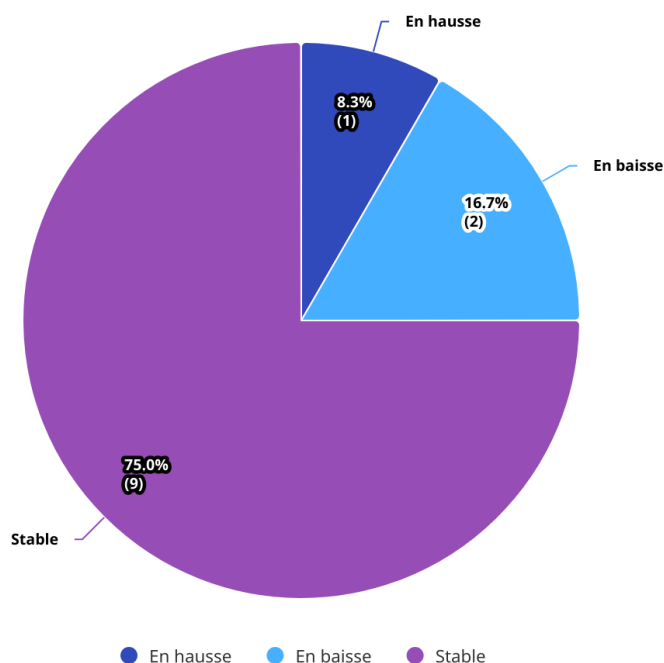
Les principales difficultés rencontrées ce mois-ci se répartissent comme suit : une concurrence accrue (41.7 %), des tensions sur les prix. En troisième position arrive la stagnation du marché. d'autres facteurs sont aussi évoqués (16.7), parmi lesquels on note notamment la persistance d'une certaine frilosité et instabilité des acquéreurs.

## 3. Diriez-vous que votre CA sur les 3 derniers mois (par rapport au trimestre précédent) est en hausse, en baisse ou stable ?



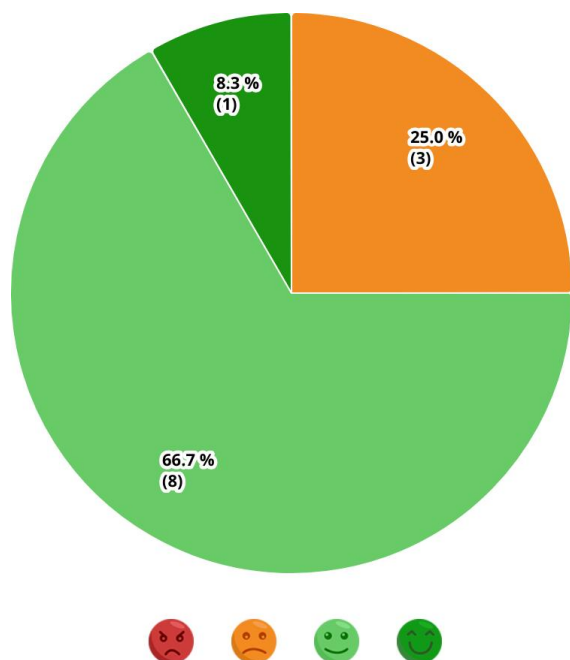
Sur les trois derniers mois, 41.7 % des répondants déclarent une hausse de leur CA, 50 % une stabilité, et 8,3 % une baisse. Parmi ceux ayant constaté une hausse, l'augmentation moyenne est de **16,6 %** (minimum 10 %, maximum 20 %). Pour la seule baisse déclarée, elle est de 50 %

**4. Diriez-vous que le prix moyen du mètre carré dans votre région (sur les trois dernier mois) est en hausse, en baisse ou stable ?**



La majorité (75%) observe une stabilité du prix moyen du mètre carré sur les trois derniers mois. Seuls 8,3 % signalent une hausse (de 12 %), et 16,7 % une baisse (de 5 % en moyenne).

**5. Comment est votre moral ?**



Le moral moyen des répondants est plutôt positif : 66.7 % attribuent une note de 3 (sur 4), et 8.3% la note maximale de 4.

## ❖ Tour de marché

| REGION/VILLE              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Haut de France            | Légère reprise. Les acquéreurs sont très pointilleux. L'année 2025 est globalement plus positive que l'année précédente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bourgogne - Franche Comté | Il y a eu un regain mais qui commence à s'essouffler. Les biens de petite surface se vendent bien contrairement aux biens d'une valeur de 300K et plus pour lesquels la vente est plus difficile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Paris                     | Marché compliqué sur le mois de juin sans doute à cause du contexte international lui-même source d'incertitudes. Marché grippé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Marseille                 | Reprise en début d'année freinée en quelque sorte par les annonces politiques qui ont sclérosé le marché. Les acquéreurs sont plus pointilleux car il y a beaucoup de biens sur le marché.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Lyon                      | Nous avons eu quelques ventes sur des biens avec une valeur de 700 K. les investisseurs souffrent du plafonnement des loyers. Il y a beaucoup de visites mais peu d'offres. Une reprise mitigée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Toulouse                  | Après un bon démarrage au premier trimestre. Cette seconde période est plus difficile et les équipes souffrent. Un redémarrage mitigé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Nîmes                     | <p>Nous observons actuellement une reprise tangible de l'activité, avec une hausse estimée à environ 20 % par rapport à l'année précédente. Cette dynamique est notamment portée par une confiance retrouvée des acheteurs sur des prix n'excédant pas 300 K €, malgré un contexte économique encore incertain et difficile.</p> <p>La résidence principale reste aujourd'hui le moteur du marché tandis que le marché des locaux professionnel est tendu du fait du report de projet des entrepreneurs compte tenu du contexte économique.</p> |
| Barcelonnette             | Une centaine de mandats en stock. Nous ne sommes pas en perte mais il n'y a pas non plus de retour à la normale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| National                  | Cette période confirme une reprise fragile. 6000 agences seraient en liquidation depuis le début de l'année. Hausse des mandats de 12 % et de 10 % pour les compromis. Au global +20 % à fin mai sur les cinq premiers mois 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 2. Actualité juridique

### 2.1 Nouveautés au sujet du DPE

**Deux arrêtés du 16 juin 2025** comportent de nouvelles mesures visant à renforcer la fiabilisation du DPE et prévenir les risques de fraude.

Ces deux arrêtés visent notamment l'instauration de QR code et le recours à l'intelligence artificielle afin détecter les anomalies.

- Les principales dispositions du premier [arrêté](#) (NOR : ATDL2513478A) :
  - **L'article 1<sup>er</sup>** du texte prévoit ainsi qu'à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2025, le professionnel devra présenter au commanditaire d'un diagnostic ou à son représentant le QR code qui figure sur le certificat délivré lors de la certification initiale cela afin d'attester de la présence d'une certification en cours de validité.
  - **Les articles 2 et 3** prévoient quant à eux qu'à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2025 un QR figurera sur le DPE et qui permettra au propriétaire du logement d'accéder au DPE directement sur le site de l'ADEME et de s'assurer de la conformité du document établi. L'affichage sur les logiciels validés des classes énergétique et carbone, ainsi que des consommations d'énergie primaire et émissions de gaz à effet de serre y afférentes sera conditionné à la transmission du DPE sur le site de [l'observatoire DPE -audit](#).
- Les principales dispositions du second arrêté (NOR : ATDL2513472A) :
  - L'article 4 prévoit la mise en place d'un outil basé sur l'intelligence artificielle qui déclenchera automatiquement un signalement des anomalies auprès de l'organisme ayant délivré la certification. L'organisme aura ensuite 1 mois instruire les signalements. Ce délai est d'une semaine si l'anomalie implique le droit d'exercice du diagnostiqueur.
  - Le même article 4 prévoit également « qu'en l'absence d'éléments probants fournis dans un délai de deux semaines à compter de la demande de l'organisme de certification, ce dernier suspend la certification pour un délai maximum d'un mois. Au-delà de ce délai et en l'absence d'éléments probants, la certification est retirée. »

Ce retrait est assorti d'une interdiction de réinscription avant 18 mois en cas de fraude, et 2 ans en cas de récidive intervenant dans un délai de moins de 10 ans suivant la précédente décision de retrait.

Un arrêté complémentaire devra fixer les indicateurs statistiques à prendre en considération par l'outil et les seuils traduisant des pratiques qui sont manifestement irrégulières.

## **2.2 Loi bien vieillir : création d'un registre national dématérialisé des mesures de protections des majeurs**

La loi du 8 avril 2024, dite « Bien vieillir », prévoit la création d'un registre national dématérialisé regroupant toutes les mesures de protection juridique (sauvegarde de justice, curatelle, tutelle, habilitation familiale), les mandats de protection future ayant pris effet, ainsi que les désignations anticipées. Cependant ce registre entrera en vigueur au plus tard le 31 décembre 2026, à une date fixée par Décret.

## **2.3 Renforcement de la sécurisation des actes notariés établis par voie électronique**

Le décret du 13 juin 2025 renforce la sécurité des actes notariés établis sur support électronique, à compter du 1er octobre 2025. Il modifie le décret de 1971 pour garantir que la validité des actes électroniques soit mieux assurée, notamment par une vérification claire et fiable du pouvoir d'agir des parties.

Principales nouveautés :

- Les systèmes informatiques utilisés par les notaires pour les actes électroniques doivent être agréés par le Conseil supérieur du notariat (CSN) et garantir l'intégrité, la confidentialité et la sécurité des actes.
- Pour les actes électroniques à distance, le recueil des consentements se fait désormais par visioconférence via un outil sécurisé et conforme.
- Pour les procurations électroniques à distance, l'identification des parties doit passer par un système de vérification certifié par le CSN.
- Le notaire recueille d'abord tous les consentements à la procuration, puis les signatures électroniques immédiatement après (et non plus simultanément), l'acte étant finalisé par la signature électronique qualifiée du notaire.

Enfin, le texte rappelle la distinction entre l'acte notarié (qui constate une opération juridique) et la procuration notariée (qui habilite une personne à agir au nom d'une autre), la procuration pouvant servir pour plusieurs actes, dates et notaires différents, ce qui justifie des règles spécifiques.

## **3. Intervention Eric TEXIER, Directeur général de LocaGestion**

### **Présentation de la solution**



présentation  
locagest Eric texier.p

## **4. Divers**

### **4.1 Congrès de Strasbourg**

Pour rappel la commission transaction se réunira en présentiel le lundi 29 septembre à 17 h. Elle se tiendra dans une des salles du lieu du congrès.

#### **4.2 Vie de la commission**

Deux nouveaux élus GACON Maxence pour la Bourgogne Franche Comté et RIOTTE Aurélie pour La région Centre val de Loire font leur entrée dans la commission. Le président Bruno Aussenac leur souhaite la bienvenue et leur a présenté les principaux objectifs de la commission transaction.

Monsieur DESCAMPIAUX annonce qu'il s'agit de sa dernière participation à la présente commission et qu'Aurélien Renard, président de sa région désignera prochainement un nouveau membre de la commission.

A la demande de Danielle Dubrac, Martine CARDOUAT intègre le CNTGI.

Enfin le président trouve très regrettable que des représentants de régions ne participent jamais aux commissions Transactions, il compte néanmoins sur la présence de toutes et tous au congrès de Strasbourg.

**La prochaine commission se tiendra en présentiel au Congrès de Strasbourg le lundi 29 septembre à 17h**