

Procès-verbal commission transaction

Date de la réunion : Lundi 29 septembre 2025

Lieu de la réunion : Palais des Congrès de Strasbourg

Membres de la commission :

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

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

Ordre du jour

1. Tour de marché

2. Actualité juridique

- 2.1. Obligation d'information en cas de vente d'un bien bureau transformé en habitation
- 2.2. Actualité DPE 2026
- 2.3. Diagnostic structurel
- 2.4. Réponse ministérielle sur le renforcement des mécanismes de contrôle des cartes professionnelles

3. Intervention street linker

4. Divers

❖ Tour de marché

REGION/VILLE	
Rennes	Baisse de 4 % du chiffre d'affaires, les biens avec des prix de 500K à 600K partent bien. Dans le secteur de Saint Malo peu de produits donc les ventes se font rapidement lorsqu'un bien arrive sur le marché. Nous avons revu nos objectifs à la baisse mais constatons une reprise fragile. A noter que certaines banques recommencent à financer (crédit mutuel avec très peu d'apport)
Marseille	Ralentissement en volume entre aout et septembre. Contrôle du airbnb du plus en plus important par la commune. Nous observons également une amélioration au niveau des banques qui acceptent plus de dossiers.
Toulouse	Les loyers ne sont pas encadrés dans notre secteur donc nous avons fait de beaux chiffres en matière de location. En revanche nous observons une baisse de la présence des investisseurs à l'achat. Augmentation des ventes en volume (+ 20 %). Les ventes portent principalement sur des biens entre 250K et 300K.
Biarritz	Stagnation du marché. Il y a beaucoup d'offres et peu d'acheteurs. De nombreux biens en F et G. On observe également moins de vente des petits produits
Nîmes	Le volume des ventes reste stable avec des chiffres équivalent à N-1. Hausse des mandats et des demandes d'estimations. Le DPE n'a pas trop d'impact sur notre secteur.

	En revanche les acquéreurs sont indécis et se désistent plus facilement. Les ventes portent sur des biens à 200K en moyenne
Strasbourg	Nous avons fait le même CA qu'en 2022 avec une augmentation de 30 %. Il y a donc un élan de reprise sur notre secteur. Les ventes portent sur des prix 300K à 400K. Pour la partie location : baisse du nombre de biens à louer, l'impact du DPE se fait sentir
Lyon	Marché très dynamique. Pas trop d'impact du DPE. On observe une baisse des ventes des petites surfaces sauf dans le cadre des produits clefs en main.
Paris	Marché en dent de scie, difficultés à vendre les biens situés au 1 ^{er} étage ou au 6 ^{ème} étage sans ascenseur sont difficiles à vendre. Disparition des investisseurs. Les outils comme OPTIMMO ENERGIE sont très utiles pour rassurer sur les solutions d'amélioration des DPE et leurs couts

1. Actualité juridique

2.1 Obligation d'information en cas de vente d'un bien bureau transformé en habitation

La loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 vise à faciliter la transformation des bâtiments non résidentiels en logements. Parmi les outils qu'elle propose pour ce faire, figure la possibilité pour le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) d'instaurer une servitude de résidence principale sur le territoire de la commune.

L'alinéa 3 de l'article **L. 151-14-1 du code de l'urbanisme**, « à peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse ».

Autrement dit, tout acte juridique portant sur un bien concerné par la nouvelle servitude doit **indiquer explicitement que le logement est destiné à être une résidence principale**.

2.2 Actualité DPE 2026

Afin de mieux refléter la réalité du mix énergétique français, largement décarboné grâce au nucléaire, le Premier ministre a annoncé une évolution du DPE à compter de 2026. Jusque-là défavorisé dans la méthode de calcul 3CL-DPE 2021, le chauffage électrique va être mieux pris en compte dans les éléments de détermination de la performance énergétique du logement.

Fixé actuellement à 2,3, le coefficient de conversion de l'électricité, nécessaire au calcul du coefficient d'énergie primaire (Cep), va être abaissé à 1,9.

Un projet d'arrêté modificatif allant en ce sens va être soumis à consultation publique très prochainement, pour une publication du texte final en septembre 2025. L'entrée en vigueur du nouveau coefficient est prévue au 1er janvier 2026

2.3 Diagnostic structurel

Le décret n° 2025-814 du 12 août 2025, relatif au diagnostic structurel des immeubles collectifs, a été publié au Journal officiel le 14 août. Prévu par la loi « Habitat dégradé » du 9 avril 2024, ce texte marque une étape clé dans la lutte contre l'habitat vétuste. Son objectif : repérer les bâtiments fragiles et prévenir les effondrements, comme ceux survenus rue d'Aubagne à Marseille en 2018 ou à Lille en 2022.

Il est prévu par l'article **L126-6-1** et vise : **tout immeuble d'habitation collectif (donc copropriété ou monopropriété)**

Principes du dispositif

- Les communes peuvent définir des secteurs où chaque immeuble collectif doit faire l'objet d'un diagnostic structurel quinze ans après sa construction, puis au moins tous les dix ans.
- Le diagnostic doit identifier les désordres menaçant la solidité de l'immeuble et évaluer les risques pour la sécurité des occupants et des tiers.
- **Il s'applique à tous les immeubles collectifs, qu'ils soient en copropriété ou non.**
- Les copropriétés peuvent se dispenser d'un diagnostic séparé si elles transmettent leur Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT).

Modalités prévues par le décret

- Définition du contenu du diagnostic.
- Précision des compétences requises pour les professionnels chargés de l'établir.
- Modalités de délimitation des secteurs soumis à l'obligation.

Mise en œuvre

- Le décret offre aux maires un outil pour repérer et traiter les immeubles fragiles avant des situations de danger.
- Deux compléments restent attendus :
 - Un arrêté ministériel fixant le modèle officiel de rapport et les informations techniques exigées.
 - La définition par chaque commune des secteurs concernés, à intégrer dans le PLU, avec notification aux copropriétés dans les trois mois.

À ce jour, le diagnostic structurel doit être transmis à la commune dans les secteurs où la réglementation l'impose, mais il n'est pas expressément obligatoire de joindre ce diagnostic au dossier de vente d'un immeuble collectif dans tous les cas.

2.4 Réponse ministérielle sur le renforcement des mécanismes de contrôle des cartes professionnelles

Les chambres de commerce et d'industrie (CCI) ne disposent pas de pouvoir juridique pour suspendre temporairement la carte professionnelle d'un agent immobilier en cas de manquements graves. Depuis la loi ALUR de 2014, les CCI délivrent la carte professionnelle mais n'ont pas le rôle de police administrative : elles ne peuvent retirer la carte qu'en cas de condamnation pénale définitive.

Problème soulevé

- Une députée souligne que des agences poursuivies pour pratiques illégales peuvent continuer à exercer le temps de la procédure judiciaire, en l'absence de pouvoir de suspension conservatoire dans les mains des CCI.
- Elle propose donc une évolution législative pour permettre aux CCI d'agir rapidement sous contrôle du juge administratif et d'accéder à certaines informations judiciaires en amont.

Réponse du gouvernement

- Le gouvernement refuse d'étendre les pouvoirs des CCI, estimant que leur rôle est limité au contrôle des conditions d'exercice et au renouvellement de la carte (aptitude, garantie, assurance, casier judiciaire).
- Les fonctions de police administrative sont dévolues à la DGCCRF, qui dispose de pouvoirs d'enquête et de sanction élargis (amendes, injonctions, mesures correctives, emprisonnement).
- Selon le ministère, introduire une faculté de suspension temporaire par les CCI serait disproportionné : le dispositif actuel (contrôles CCI + sanctions DGCCRF) est jugé suffisant.

En conclusion, il n'est pas prévu d'accorder aux CCI un pouvoir de suspension conservatoire de la carte professionnelle des agents immobiliers, la régulation du secteur étant jugée suffisamment efficace par les contrôles existants.

Rép. min. n° 8659 : JOAN Q, 16 sept. 2025, p. 8143

2. Intervention street linker (vente location Panneau QR code)

La commerciale de Street Linker Marine Thofstetter a expliqué le fonctionnement simple et utile de ces panneaux avec QR Code qui renvoie sur l'annonce et dont on peut tirer des statistiques que certains utilisent déjà et recommande à nos confrères de l'UNIS

Date de la prochaine commission à déterminer
--