

Projet PV Commission transaction du 27 novembre 2025

Date de la réunion : Jeudi 27 novembre 2025

Lieu de la réunion : visioconférence

Membres de la commission :

| | | | |
|----------------|-----------|---------------------------------|--------------------------------|
| DESCAMPIAUX | Philippe | Absent | LILLE, HAUT DE FRANCE |
| LIEUTAUD | Alain | Absent | MARSEILLE |
| GUILLOTTE | Nicolas | Présent | NORMANDIE |
| GACON | Maxence | Absent | BOURGOGNE FRANCHE COMTE |
| PLANTARD | Jocelyn | Absente | BRETAGNE |
| COSTE | Benoit | Absent | PACA, BARCELONNETTE |
| DE ROQUEFEUIL | Arnaud | Présent | IDF |
| DE CARNE | Jacques | Présent | IDF |
| AUSSENAC | Bruno | Présent | IDF |
| MAUMEJEAN | Dominique | Présente | LE CANNET DES MAURES, VAR |
| DELANDREA | Aurélien | Absent | LYON, RHÔNE- ALPES |
| TOURDIAT | Karin | Absent | NIMES, OCCITANIE |
| COLLIER | Aurélien | Absent | BOURGOGNE FRANCHE COMPTE |
| PACTEAU | Benjamin | Absent | PAYS DE LA LOIRE, NANTES |
| COLCOMBET | Olivier | Présente | NATIONAL |
| SIOUNATH | Didier | Absent | IDF, MELUN |
| MARTIN PACHECO | Gabriel | Absent | OCCITANIE, TOULOUSE |
| COMBE | Coralie | Absent | CENTRE, BLOIS |
| CARDOUAT | Martine | Représentée par Florian FLOZ | OCCITANIE, AQUITAINE |
| CARRÉ | Stéphane | Absent | 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 | Présent | CENTRE VAL DE LOIRE |
| HARTHONG | Camille | Absente | STE IPM |
| FAMA | Richard | Présent | Nice |

Ordre du jour

1. Résultat sondage - Tour de marché

2. Actualité juridique

2.1. Démarchage par téléphone

2.2. Point sur le statut du bailleur privé

2.3. Lutte contre le blanchiment : sanction de la Commission nationale des sanctions

3. Intervention de bien ici

4. Divers

1. Tour de marché – résultat sondage

| REGION/VILLE | Commentaires |
|----------------------------|--|
| Strasbourg (Alsace) | <ul style="list-style-type: none">Bonne année 2025, l'une des meilleures de l'agence, avec un chiffre d'affaires en hausse d'environ 30%.Marché de la résidence principale dans l'ancien est dynamique. En revanche, il n'y a pas ou très peu de vente dans le neuf. On observe également une baisse de la demande pour les locaux commerciaux et vente de fonds de commerce. |
| Le Cannet des maures (Var) | <ul style="list-style-type: none">Marché plutôt stable, avec une hausse du nombre de mandatsLes ventes au bon prix se réalisent généralement dans les deux mois suivant la prise de mandat. Les ventes portent surtout sur de petits lots qui constituent la résidence principale de familles monoparentales. |
| Marseille | <ul style="list-style-type: none">Reprise sur l'investissement locatif.Les investisseurs restent prudents, notamment en raison des annonces gouvernementales et du contexte économique instable.Stagnation des prix |
| Toulouse | <ul style="list-style-type: none">Il y a une augmentation des profils investisseurs sur la régionLes prix stagnent et les propriétaires acceptent difficilement les baisses de prix.Hausse de notre CA de 20 % notamment en travaillant notre portefeuille syndic |
| Nice | <ul style="list-style-type: none">On observe une baisse des mutations notamment au regard de notre portefeuille syndic.Le marché reste difficile. Par ailleurs, un projet d'encadrement des locations saisonnières est en cours ce qui risque d'impacter le marché. |
| Normandie | <ul style="list-style-type: none">Les investisseurs se sont retirésOn observe également un phénomène de retour des familles et la signature de mandats simplesCA en hausse |
| Paris | <ul style="list-style-type: none">Fin d'année plutôt positive.En revanche le bilan 2025 reste quand même mitigé avec une baisse de CA par rapport aux deux années précédentes. |

Résultat du sondage

Voir ANNEXE 1

2. Actualité juridique

2.1 Démarchage par téléphone

A. CADRE JURIDIQUE

❖ Cadre juridique en vigueur à ce jour

Système OPT-OUT :

- Le consommateur peut être démarché par téléphone s'il ne s'est pas inscrit sur la [liste d'opposition BLOCTEL](#) (article L223-1Cconso)
- Le professionnel doit vérifier l'absence du consommateur démarché sur le fichier BLOCTEL
- Démarchage dans le respect des limites définies par décret :

[Le décret n° 2022-1313 du 13 octobre 2022](#) a introduit (en son article 1^{er}) l'**article D. 223-9 du code de la consommation** qui prévoit que : « *La sollicitation d'un consommateur par voie téléphonique à des fins de prospection commerciale, y compris celle visée à l'article L. 223-5, n'est autorisée d'une part que du lundi au vendredi, sauf lorsque ces jours sont fériés en application de l'article L. 3133-1 du code du travail, et d'autre part **seulement de 10 heures à 13 heures et de 14 heures à 20 heures**, ces heures correspondant à celles du fuseau horaire du consommateur.*

« Toutefois, le professionnel ou une personne agissant pour son **compte peut solliciter par voie téléphonique un consommateur en dehors de ces jours et de ces plages horaires s'il a obtenu le consentement exprès et préalable** du consommateur et qu'il peut l'établir.

« Il est **interdit** à un même professionnel, directement ou par l'intermédiaire d'un tiers agissant pour son compte, **de démarcher ou de tenter de démarcher téléphoniquement un même consommateur plus de quatre fois au cours d'une période de trente jours calendaires**. Cependant, lorsque le consommateur refuse ce démarchage lors de la conversation, le professionnel s'abstient de le contacter ou de tenter de le contacter par voie téléphonique avant l'expiration d'une période de soixante jours calendaires révolus à compter de ce refus. »

❖ Cadre juridique à compter 11 août 2026 (suite à la loi du 30 juin 2025)

Système OPT-IN : La loi de lutte contre les fraudes en date du 30 juin 2025 introduit de nouvelles dispositions modifiant les textes jusqu'alors applicables au démarchage téléphonique et prévus par le code de la consommation.

- Les appels non-sollicités seront interdits par principe (article 13)

L'article **L.221-16 du Code de la consommation** (dans sa version modifiée par la loi du 30 juin 2025) sera rédigé comme suit : « *Il est interdit à un professionnel de démarcher par voie téléphonique un consommateur en vue de la vente de produits ou de services, sauf s'il justifie du consentement préalable, libre, spécifique, éclairé et univoque de ce consommateur.* »

- **L'exception du contrat en cours d'exécution et les appels sollicités**

L'article L.221-16, alinéa 2 du code de la consommation sera modifié comme suit : « *L'interdiction ne s'applique pas aux sollicitations intervenant dans le cadre de l'exécution d'un contrat en cours et ayant un lien direct avec l'objet de ce contrat.* »

- **Un décret doit préciser les jours, horaires et fréquence autorisés**

Le même article précise qu' : « *un décret précisera les jours, horaires et fréquence autorisés pour la prospection téléphonique lorsqu'elle est permise. Toutefois, le professionnel pourra contacter un consommateur en dehors de ces plages horaires uniquement si ce dernier y consent explicitement.* »

- **Suppression du dispositif BLOCTEL**

En conséquence le dispositif Bloctel est supprimé puisqu'il ne sera plus possible de démarcher par téléphone sans accord préalable.

B. DIFFICULTES SOULEVEES PAR LA LOI DU 30 JUIN 2025

La commission transaction représenté par son Président Bruno AUSSENAC souligne que le présent texte se heurte à la pratique, notamment au regard des appels reçus directement par l'agent suite à la publication d'annonces.

Cette situation ne permet pas le traçage du consentement préalable lorsque l'agent est amené à le recontacter.

En tenant compte de cette spécificité, il serait opportun de prévoir une exemption spécifique ou une procédure allégée pour les appels liés à des annonces immobilières, puisque le candidat locataire ou acquéreur nous contacte dans le prolongement de l'annonce.

2.2 points sur le statut du bailleur privé

Loi de finances le vote du statut du bailleur privé par l'Assemblée nationale **le 14 novembre 2025**.

L'assemblée vote un statut du bailleur privé qui concerne à la fois le neuf, et l'ancien

À ce stade, il s'agit d'un dispositif voté par les députés, qui doit encore être stabilisé dans la navette et précisé par les textes définitifs et les décrets, avec une entrée en vigueur annoncée pour 2026.

Rappel du dispositif voté

- Création d'un « statut du bailleur privé » intégré au projet de loi de finances, pour prendre le relais des dispositifs de type Pinel et relancer l'investissement locatif dans le neuf.
- Logique centrale d'amortissement fiscal du bien sur une vingtaine d'années, avec un taux de l'ordre de 4 à 5% par an selon que le bien est neuf ou ancien avec travaux, permettant de réduire fortement la base imposable des revenus fonciers.
- Bonus d'amortissement ou majoration en cas de loyers modérés (loyers intermédiaires ou sociaux), afin de cibler l'offre à loyers abordables dans les zones tendues.

2.3 Lutte contre le blanchiment : sanction de la Commission nationale des sanctions

La Commission nationale des sanctions (CNS) a rendu, le 15 septembre 2025, une décision à l'égard d'une agence immobilière sanctionnée pour manquement à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT). Cette décision rappelle avec fermeté l'exigence **de formalisation et de personnalisation** des dispositifs de vigilance imposés aux professionnels de l'immobilier par les articles L. 561-2 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par la loi Hoguet du 2 janvier 1970.

En l'espèce, la société contrôlée, une SARL exploitant un réseau régional d'agences d'une vingtaine de salariés pour un chiffre d'affaires d'environ deux millions d'euros, avait été sollicitée par la DGCCRF afin de produire les documents justifiant de la mise en œuvre de son dispositif de conformité LCB-FT. Les pièces transmises, composées notamment de fiches d'informations sur les clients et les opérations, ont été jugées insuffisantes. La Commission a relevé que ces formulaires, utilisés dans le cadre des relations d'affaires, ne constituaient pas pour autant un document d'identification et de classification des risques conforme aux exigences légales.

Selon la CNS, **un tel document doit aller au-delà de la simple collecte d'informations : il doit traduire une approche globale et structurée des risques, en les évaluant et en les classant selon la nature de l'activité de l'agence, sa situation géographique, sa typologie de clientèle, la nature des opérations traitées et les conditions de réalisation des transactions.** Cette démarche doit être accompagnée de procédures internes écrites, permettant de déterminer le niveau de vigilance à appliquer à chaque relation d'affaires et d'en assurer la traçabilité.

La Commission souligne qu'une reprise de modèles-types élaborés par un syndicat professionnel, ou l'utilisation d'une cartographie standardisée commune à un réseau, est insuffisante.

Compte tenu de ces manquements, la CNS a prononcé une interdiction d'exercice de trois mois avec sursis, assortie d'une amende de 7 000 euros à l'encontre de la société et de 1 500 euros pour chacun de ses gérants.

Afin de parfaire la personnalisation de la cartographie des risques, le service juridique de l'Unis préconise :

– D'extraire les données chiffrées de l'agence par exemple :

- Le nombre d'affaires par an, montant moyen et montants élevés, répartition ventes/locations, part des biens de luxe, part des non-résidents, etc.

- Recenser les zones d'implantation des agences et des biens : zones frontalières, littoral, outre-mer, Corse, quartiers de forte valorisation, programmes neufs, etc.
- Lister les profils de clientèle rencontrés : particuliers résidents, non-résidents, sociétés patrimoniales, marchands de biens, fonds étrangers, personnes politiquement exposées

– De comparer les données de votre agence au [rapport d'analyse sectorielle du 23 novembre 2023](#) afin de compléter les risques identifier au niveau national.

– **De confronter ces vulnérabilités aux pratiques réelles de l'agence : identifier celles qui sont effectivement rencontrées, celles qui sont marginales et celles qui ne concernent pas l'agence afin d'affiner la cotation des risques.**

3. Intervention Axelle BOONAERT, responsable commercial, Bien Ici

Présentation du site et des différents types d'abonnement

4. Divers

4.1 Baromètre des transactions immobilières et JET à Tanger

Il a également confirmé que les JET se tiendront à Tanger, avec une journée de formation sur l'immobilier et la liberté, et a encouragé la participation de tous. Bruno a soutenu cette initiative, soulignant l'importance de ces événements.

4.2 Décret formation initiale

Bruno Aussenac a évoqué le projet de décret concernant la formation des nouvelles personnes, soulignant un désaccord sur le nombre d'heures à imposer. Olivier COLCOMBET a confirmé que 42 heures seraient nécessaires, avec une partie en présentiel, mais a noté que des questions subsistent sur le format et l'accréditation des organismes de formation. La discussion a également abordé les implications financières pour les agences.

4.3 diffusion nationale du sondage sur le marché immobilier auprès des adhérents de l'Unis

La juriste de la commission interroge la commission sur l'ajout éventuel de question avant l'envoi du sondage à l'ensemble des adhérents. Plusieurs propositions sont ainsi formulées :

- Quelle est la proportion de mandats simples par rapport aux mandats exclusifs ?
- Quel est le stock de mandats
- Quel est la proportion entre l'investissement locatif et la résidence principale

Arnaud de Roquefeuil évoque également l'idée d'établir un baromètre UNIS pour suivre le nombre de pré- états datés, en se basant sur des échanges avec des confrères parisiens syndic.

Le président de la commission rappelle que l'objectif est de diffuser le sondage au niveau national au premier trimestre 2026.

Il est également évoqué la possibilité dans la retranscription et l'analyse du sondage de distinguer paris/ région parisienne des régions et d'adresser aux différents répondants les résultats du sondage pour leur région.

Enfin le président propose de rappeler dans l'en-tête du sondage que celui-ci est anonyme afin de favoriser les retours.

4.4 Charte transactionnaires-syndic Unis

Bruno AUSSENAC rappelle également que l'un des objectifs de la commission est d'établir une charte afin de faciliter les échanges entre les deux métiers. Il souhaite qu'une commission sous forme de groupe projet ad hoc soit organisé au premier trimestre 2026.

| |
|---|
| Date de la prochaine commission à déterminer |
|---|