

# Commission Transaction

## Procès-verbal de la réunion du jeudi 19 octobre 2023

**Date de la réunion :** jeudi 19 octobre 2023

**Lieu de la réunion :** Zoom et locaux de l'Unis 32  
rue Rennequin Paris 17<sup>ème</sup>

**Personnes présentes :**

<b>DESCAMPIAUX</b>	<b>Philippe</b>	Absent
<b>LIEUTAUD</b>	<b>Alain</b>	<b>Présent</b>
<b>GUILLOTTE</b>	<b>Nicolas</b>	<b>Présent</b>
<b>PLANTARD</b>	<b>Jocelyn</b>	Absent
<b>ROCHE</b>	<b>Guy</b>	Absent
<b>COSTE</b>	<b>Benoit</b>	<b>Présent</b>
<b>DE ROQUEFEUIL</b>	<b>Arnaud</b>	<b>Présent</b>
<b>DE CARNE</b>	<b>Jacques</b>	<b>Présent</b>
<b>AUSSENAC</b>	<b>Bruno</b>	<b>Présent</b>
<b>MAUMEJEAN</b>	<b>Dominique</b>	<b>Présente</b>
<b>DELANDREA</b>	<b>Aurélien</b>	<b>Présent</b>
<b>TOURDIAT</b>	<b>Karin</b>	<b>Présente</b>
<b>COLLIER</b>	<b>Aurélien</b>	Absent
<b>PACTEAU</b>	<b>Benjamin</b>	Absent
<b>GRETENER</b>	<b>Noreen</b>	Absent
<b>COLCOMBET</b>	<b>Olivier</b>	<b>Présent</b>
<b>SIOUNATH</b>	<b>Didier</b>	Absent
<b>MARTIN PACHECO</b>	<b>Gabriel</b>	Absent
<b>COMBE</b>	<b>Coralie</b>	Absent
<b>CARDOUAT</b>	<b>Martine</b>	<b>Présente</b>
<b>CARRÉ</b>	<b>Stéphane</b>	<b>Présent</b>
<b>DESCUDET</b>	<b>Brice</b>	<b>Présent</b>
<b>VAN CAPPEL</b>	<b>Sandra</b>	Absente
<b>GRIMAL</b>	<b>Adrien</b>	<b>Présent</b>
<b>RINGEISEN</b>	<b>Elen</b>	<b>Présente</b>

### 1/ INTERVENTION MY NOTARY

- Présentation de la plateforme

### 2/ POINT D'ACTUALITE JURIDIQUE

- Certification des diagnostiqueurs DPE renforcée

### 3/ DIVERS

- Congrès : retour d'expérience / Intervention du ministre
- Position des experts de l'UNIS sur la valeur verte
- Valeur verte et estimation : offre de formation UN+
- Refonte formulaire TRACFIN
- Poursuite GT ADLC (piste de réflexion proposition d'amélioration loi Hoguet)
- Point Communication

## S.1 Intervention MY NOTARY

Sacha BOYER fondateur de My Notary était l'invité de la présente Commission. Il a présenté aux élus le site internet et les différentes fonctionnalités.

## S.2 Tour de marché

REGION/VILLE	Observations
<b>Grand EST</b>	Marché difficile. Les parcelles de terrains se vendent très difficilement du fait de la hausse du cout de la construction.
<b>Barcelonnette</b>	-25 % de CA et le stock reste relativement faible. Les prix ont du mal à baisser.
<b>Lyon</b>	Une crise comparable à la crise des subprimes. Les vendeurs ne sont toujours pas enclins à baisser leurs prix de manière significative. Les acquéreurs font quant à eux des offres à -30 %. J'invite mes équipes à retravailler les fondamentaux du métier. Dans les neuf, les promoteurs coulent les uns après les autres. Les nouveaux projets relèvent surtout du parc social.
<b>Paris/ile de France</b>	Du jamais vu en 25 ans de transaction. Les taux d'intérêts demeurent très haut et constituent le véritable problème. On observe le retour des investisseurs Les banques commencent de nouveau à accepter des dossiers avec 10 % d'apport. L'année 2024 risque d'être encore une année difficile. Négociation baisse de prix (-15 %). Les acquéreurs commencent à comprendre que les biens Parisiens sont par nature mal classés
<b>Marseille</b>	Les propriétaires commencent à prendre conscience du retournement du marché mais ne sont pas encore enclins à baisser les prix Fortes négociations sur le prix de la part des acquéreurs Disparition des primo-accédants Nous démarchons les investisseurs actuellement La commune commence à débloquer les permis de construire Marché très difficile mais confiant dans la reprise
<b>Toulouse</b>	-30 % de baisse des ventes donc nous travaillons la baisse des prix et la signature d'avenants. Arrivée sur le marché des biens anciens avec mauvaise performance énergétique. Les agences qui faisaient uniquement de la transaction ferment.
<b>Le Havre</b>	Actuellement les banques mutualistes et les coopératives acceptent les crédits. Très pessimiste Pour les investisseurs : je demande avant les visites un plan de financement. Actuellement une vente par mois et par collaborateur.
<b>Nîmes</b>	Baisse importante du volume de ventes. Négociation des prix avec de fortes baisses (-30 000 € à -40 000 €) On observe une disparition des primo-accédants Au niveau du crédit : les banques réclament un apport de 40 % pour que le dossier puisse aboutir.

<b>Le Cagnet-des-Maures</b>	Peu de mandat et ceux qui rentrent sont des ventes complexes (indivision successorale par exemple). Aucune vente durant l'été. Automne un peu plus optimiste avec beaucoup de demandes d'estimation.
<b>Nouvelle aquitaine</b>	-35 % de CA. Cette période est très compliquée pour le moral des équipes. La hausse des taux entraine une baisse de 40 % de pouvoir d'achat en 6 mois pour les acquéreurs. Sur les produits de luxe, on observe de grosses négociations. Les annonces du gouvernement sont donc très insuffisantes par rapport à l'ampleur de cette crise.

## S.2 Point d'actualité juridique

### - Certification des diagnostiqueurs DPE renforcée

Formation initiale plus longue, surveillance accrue de l'activité, mise en place de grilles de contrôle : la nouvelle procédure de validation des compétences des professionnels doit permettre de fiabiliser davantage les diagnostics réalisés en matière de performance énergétique.

**L'arrêté du 20 juillet 2023** met en place une procédure renforcée de certification des professionnels du DPE.

Les diagnostiqueurs DPE seront soumis à ce nouveau formalisme à compter **du 1er juillet 2024**.

- **Précision des missions pouvant être exercés par les diagnostiqueurs**
- **Allongement du temps de formation initiale** : les professionnels qui se portent candidats pour une première demande de certification, avec ou sans mention, devront suivre avec succès une formation initiale portant sur la performance énergétique, d'une durée minimale de 56 heures (**soit 8 jours** si on se base sur une journée de 7 heures de formation), contre **3 jours** au minimum actuellement (5 jours, si projet de demander la mention), répartie en 28 heures pour chacune des formations théorique et pratique.
- **Homogénéisation des modalités d'examen** : En ce qui concerne l'aspect « pratique » de la certification, des dispositions transitoires sont prévues pour l'examen. Jusqu'au 31 décembre 2025, l'examen pratique consistera, comme actuellement, à réaliser un DPE sur la base de descriptifs, de photographies, d'un simulateur de bâtiment ou de tout autre moyen d'informations. A compter du 1er janvier 2026, l'examen se fera en condition réelle dans un bâtiment, avec tous les outils de diagnostic à disposition, dans un laps de temps d'une durée minimale de 2 heures en continu. Le rapport de DPE devra être établi par le candidat et corrigé par l'examineur
- **Formation continue en tutorat** : L'arrêté du 20 juillet 2023 instaure un « tutorat terrain » pour la formation continue en milieu professionnel. Ce tutorat est encadré par un organisme de formation et supervisé par un tuteur certifié et disposant d'une expérience de 5 ans en tant que diagnostiqueur DPE ou formateur professionnel dans le domaine de la performance énergétique

## S.2 Divers / vie de l'unis / vie de la commission

### - Congrès : retour d'expérience / Intervention du ministre

La Présidente évoque en tant que fait marquant du Congrès de Marseille, la présence du ministre du logement Patrice Vergriete dont l'intervention se voulait rassurante pour la profession.

Les élus soulignent leur satisfaction résultant de la place accordée à la Transaction et espèrent que cela se poursuivra.

- **Position des experts de l'UNIS sur la valeur verte + Valeur verte et estimation : offre de formation UN+**

Report du sujet à la prochaine commission du 14 décembre 2023.

## - Refonte formulaire TRACFIN

Démarche de modernisation des relations avec les déclarants, Tracfin s'est engagé dans un projet de refonte de la procédure de télédéclaration et du formulaire de déclaration de soupçon en ligne sur la plateforme ERMES. Ont participé :

- Nicolas Guillotte
- Bruno Aussenac

Les bêta-testeurs ont rencontré des difficultés au cours du test liés à un bug informatique. Plus généralement, le formulaire apparaît plus intuitif et plus ludique que le précédent. Il sera possible de commencer à remplir d'enregistrer et revenir afin de clôturer la déclaration.

**Bruno Aussenac indique qu'il serait souhaitable qu'une formation soit mise en place afin de former à l'utilisation du nouveau module (ou l'intégrer dans les formation existante).**

## - Poursuite GT ADLC (piste de réflexion proposition d'amélioration loi Hoguet)

La présidente propose dans le prolongement du GT ADLC de poursuivre la réflexion afin de dégager des pistes d'amélioration de la loi Hoguet et d'éventuelles contre-propositions à la suite du rapport ADLC.

## - Réunion restitution rapport Tracfin du 12.10.23

Une réunion TRACFIN qui s'est tenue la semaine dernière qui avait pour but de présenter l'analyse sectorielle des risques en matière de LCB-FT dans le secteur de l'immobilier.

### Généralités :

- Cette analyse fait suite à l'évaluation de la France par le GAFI en mai 2022
- Rappel sur le fait que la transaction est le secteur le plus important eu égard au volume de vente et nombre de professionnels (125 000 détenteurs de la carte T)
- Immobilier du luxe reste le secteur privilégié en matière de risque LCB-FT
- 300 contrôles effectués en 2022
- Objectifs de 450 contrôles en 2024

### Une amélioration de la prise en compte de la question LCB-FT :

- Taux d'anomalie en baisse (taux d'anomalie de 86 % à 61 % en 2022)
- Les agences syndiquées sont beaucoup plus sensibles à la question LCB-FT (moins d'anomalies)
- Problème d'exploitation des déclarations qui sont mal renseignées et ne comportent pas de pièces jointes
- Hausse des déclarations mais qui comparativement au nombre de transactions pourrait être nettement plus important

### Les axes d'amélioration :

- Niveau des formateurs Tracfin parfois insuffisant
- Protocole interne inadapté (trop général et non adapté à l'entité et son fonctionnement)
- Absence de cartographie des risques
- Absence de consultation du registre des bénéficiaires effectifs et du registre du gel des avoirs.

### Prochaines étapes :

- Séance plénière du Conseil d'orientation de lutte contre le blanchiment des capitaux et de la lutte contre le financement du terrorisme (COLB) du 21 novembre 2023 : questionnaire à transmettre

- **Webinaire de sensibilisation sera organisé par la DGCCRF aura lieu le 7 novembre 2023 de 11 :00 à 12 :00.** Pour y participer l'inscription est obligatoire (nombre de place limité à 340 participants) sur le lien ci-après : [webinaire « Spécial professionnels de l'immobilier »](#)
- 
- Une nouvelle évaluation par le GAFI aura lieu en 2025 afin de faire suite aux recommandations formulées lors du dernier rapport

- **Divers**

- **Annonces publicitaires** : Adrien Grimal souhaite avoir l'avis de la commission concernant proposition d'élus en région (Marseille) d'initier un mouvement collectif tendant à privilégier la plateforme BIEN ICI qui est doit devenir notre outil. Nous allons recevoir une proposition de tarifs préférentiels afin d'augmenter le nombre de souscriptions.
  - **La présidente, n'y voit pas d'inconvénients tout en rappelant que les autres plateformes restent aujourd'hui incontournables.**
- **Besoin en formation** : il serait opportun qu'une formation sur le DPE spécifique aux transactionnaires soit mis en place.

**La prochaine commission aura lieu le 14 décembre 2023**