

Commission Transaction

Procès-verbal de la réunion du jeudi 4 avril 2024

Date de la réunion : jeudi 4 avril 2024

Lieu de la réunion : Zoom et locaux de l'Unis 32
rue Rennequin Paris 17^{ème}

Personnes présentes :

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

Participaient également Laurie Pekoulard juriste rattachée à la présente Commission

1/ INTERVENTION Antoine CHAUVEL DECLARATION JURIDIQUE

- Présentation de la solution Déclaration Juridique

2/ TOUR DE MARCHE

- Volume
- Prix Vente
- Impact DPE
- Financement / Crédit

3/ POINT D'ACTUALITE JURIDIQUE

- DPE Petites surfaces
- Jurisprudence du 10 janvier 2024 sur les mandataires immobiliers

4/ DIVERS

- Point sur devenir profession au niveau du digital
- Groupe de travail ADLC
- Site de l'Unis
- Formation Transaction
- Point communication

S.1 Intervention Antoine CHAUVEL

Présentation de la solution Déclaration Juridique

S.2 Tour de marché

| REGION/VILLE | Observations |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Barcelonnette | Léger sursaut également. Signature de 12 compromis mais pour des petits montants. Paradoxalement on observe une augmentation des prix (6000 €/m ² aujourd'hui contre 4000 €/m ² en N-1). Augmentation des délais entre offre et signature de l'acte. Les acquéreurs sont indécis, ils font une offre puis font une seconde modification à la baisse. |
| Paris | On observe également léger sursaut d'activité avec plusieurs ventes au premier trimestre mais un mois de mars compliqué. A Paris je n'observe pas de soucis d'obtention des prêts pour les primo-accédants. Il y a désormais peu d'investisseurs. Très peu de mandats en stock et le marché locatif est très compliqué. 200 candidats pour un logement à Paris. |
| Lyon | Léger frémissement du marché en lien avec la baisse des prix et des taux qui repassent sous la barre des 4%. Les acquéreurs n'hésitent pas à faire des offres à la casse. On observe dans la région des fermetures d'agence ayant un CA de plus d'un million d'euros. Je note également que les mesures gouvernementales ne concernent que le neuf et non l'ancien il conviendrait de réorienter notre communication. |
| Rennes | Baisse des prix de 5 %. Léger sursaut également mais les temps de réflexion sont très longs. Marché locatif est également très tendu avec 30 candidats pour une annonce. |
| Lille | Léger sursaut mais des délais qui s'allongent. |
| Le Cannet-des-Maures | Petit sursaut d'activité avec 4 ventes au mois de mars donc bon début d'année. Baisse des prix de l'ordre de 10 %. Disparition des primo-accédants à cause des difficultés d'obtention des prêts. |
| CASTELNAU LE LEZ/national (mandataires) | 30 % de baisse en volume de transaction. Constat d'une absence de mesures gouvernementales. La SAFTI a observé une hausse des demandes de projection prêt immo des primo-accédants. Je note que les chiffres annoncés dans la presse par d'autres organisations syndicales sont très optimistes. Quid de la possibilité pour l'Unis d'obtenir un vrai chiffrage sur l'état du marché. Si nous communiquons sur un marché légère baisse difficile de s'attendre à des mesures fortes du gouvernement. |
| Toulouse | Frémissement du marché ; un peu plus d'acquéreurs aussi bien en investisseurs qu'en RP ; des financements parfois un peu compliqués ; certains vendeurs acceptent des baisses de prix mais pour l'instant dans son ensemble, les prix se maintiennent ; peu de vente sur les biens mal classés au niveau DPE » |

S.2 Point d'actualité juridique

- Dpe petites surfaces

Mise en Consultation publique le projet de texte visant à modifier les seuils des étiquettes DPE pour les logements **dont la surface de référence est inférieure ou égale à 40 m²**. Les modifications réglementaires devraient entrer en vigueur le 1^{er} juillet 2024. C'est à cette date que les propriétaires pourront éditer, sur le site de l'Ademe, l'attestation de changement de classe DPE.

Le texte prévoit également de mettre à jour les tarifs de l'énergie utilisés pour l'estimation des dépenses annuelles de consommation.

Comment est actuellement calculé le DPE ?

Depuis 2021, les diagnostiqueurs réalisent les DPE à partir d'une méthode unique, le calcul de la consommation conventionnelle des logements, ou 3CL, qui se fonde sur deux critères :

- La consommation d'énergie annuelle du logement (chauffage, eau chaude sanitaire) sur la base d'une hypothèse d'occupation du logement seize heures par jour durant la semaine, avec trois semaines d'absence par an ;
- L'observation de plusieurs caractéristiques comme la superficie, l'isolation des murs, du plafond et du plancher, l'épaisseur du vitrage, ou les systèmes de chauffage et d'eau chaude.

A l'issue du diagnostic, valable pour une durée de dix ans, une lettre allant de A à G est attribuée au logement et détermine sa performance énergétique.

Qu'est ce qui va changer avec le projet d'arrêté ?

La méthode 3CL ne sera pas modifiée. Seuls les coefficients de pondérations et l'indice de compacité thermique des logements inférieurs à 40 mètres carrés seront modifiés après l'entrée en vigueur de l'arrêté, prévue le 1er juillet 2024.

Les propriétaires ayant réalisé un DPE récemment pourront demander une réévaluation de l'étiquette de leur logement, sans refaire le diagnostic, en appliquant les coefficients pondérateurs pour les petites surfaces et peut-être obtenir une meilleure note.

- **Jurisprudence du 10 janvier 2024 sur les mandataires immobiliers**

Report prochaine commission

- **Divers**

1. Point sur devenir profession au niveau du digital

La présidente Martine CARDOUAT propose d'amorcer une réflexion sur le devenir du métier d'agent immobilier notamment au regard des nouvelles technologies. Elle souhaiterait proposer au président de la Commission Innovation Renault DALBERA d'intervenir lors de notre prochaine commission afin d'échanger sur la question.

2. Groupe de travail ADLC

Une réunion s'est tenue en février dernier. Cet échange avait plusieurs objectifs :

- Le tri des propositions et classement du moins impactant à celles auxquelles nous sommes complètement opposés
- L'identification de deux ou trois propositions facilement acceptables

3. Site de l'Unis

Il semble que la question de la publication des annonces immobilières des adhérents de l'Unis ait été évoqué pour le nouveau site internet. Quid de la position de la présente commission à ce sujet ? La commission est favorable si utilisation de l'interface Bien ICI

4. Formation Transaction

Certains élus constatent que les formations UN+ traitent beaucoup de copropriété. Est-il possible d'avoir des formations qui sont axées purement transaction et sont pour des débutants qui possibilité de faire des formations avec des niveaux intermédiaires et confirmés ?

5. Point communication

Olivier COLCOMBET, rejoint par l'ensemble de la Commission, souhaite qu'une communication de l'Unis sur le marché soit réalisée, cela afin de contrebalancer le communiqué de presse de la FNAIM (fév 2024) ; il conviendrait de s'appuyer sur les chiffres de la commission PROMOTEURS-RENOVATEURS obtenus dans le cadre du live périodique réalisé avec les notaires.

La prochaine Commission aura lieu mercredi 19 juin 2024