

AI ACT ET IMMOBILIER

Les nouvelles règles de transparence applicables depuis le 2 août 2026

Chatbots | home staging virtuel | visuels modifiés | textes générés | formation des équipes

L'objectif de cette fiche

Donner aux agences immobilières, administrateurs de biens, syndics et experts un cadre immédiatement opérationnel pour utiliser l'intelligence artificielle sans créer de confusion pour leurs clients.

Document de synthèse professionnelle

Michel COPIN - Expert judiciaire en immobilier

Imm'Academy - Formation des professionnels de l'immobilier

Mise à jour : 6 août 2026

L'essentiel en une page

La date à retenir : 2 août 2026

Les obligations de transparence de l'article 50 du règlement européen 2024/1689 sont désormais applicables. Elles ne signifient pas que tout contenu aidé par une IA doit porter une étiquette. Elles ciblent des usages précis.

Usage immobilier	Règle principale	Action pratique
Chatbot ou agent conversationnel	Informar la personne qu'elle dialogue avec une IA, sauf caractère évident.	Afficher l'information dès le début du premier échange.
Photo réelle virtuellement meublée	Étiquetage possible si le visuel peut être pris pour une représentation authentique du logement.	Mention visible : « Aménagement virtuel réalisé avec une IA ».
Image entièrement inventée d'un intérieur	Le risque dépend du contexte de diffusion et de la possibilité de tromper le public.	Ne jamais la présenter comme la photographie du bien vendu ou loué.
Annonce immobilière rédigée avec une IA	Pas de marquage automatique. Une annonce ordinaire n'est généralement pas un texte sur une question d'intérêt public.	Vérifier les faits, supprimer les inventions et assumer la responsabilité du texte.
Article juridique ou économique publié sans contrôle humain	Un texte informant le public sur une question d'intérêt public peut devoir être étiqueté.	Mettre en place une vraie validation éditoriale par une personne compétente.
Outil d'analyse de dossiers ou de sélection	Attention au RGPD, aux biais et au risque de discrimination.	Conserver une décision humaine et documenter les critères utilisés.

Erreur fréquente

Confondre l'obligation technique du fournisseur de l'outil, qui doit notamment permettre le marquage détectable de certains contenus, avec l'obligation de l'agence utilisatrice, qui doit surtout informer les personnes dans les cas prévus par l'article 50.

1. Ce qui change réellement pour les professionnels de l'immobilier

Le règlement européen sur l'intelligence artificielle, dit AI Act, est un règlement général. Il ne crée pas un régime propre aux agents immobiliers. Il s'applique néanmoins aux agences, syndicats, administrateurs de biens, experts et organismes de formation lorsqu'ils utilisent des systèmes d'IA dans le cadre de leur activité professionnelle.

L'article 50 vise principalement à empêcher qu'une personne croie dialoguer avec un humain ou qu'elle prenne pour authentique un contenu artificiellement généré ou modifié. Les obligations doivent donc être appréciées en fonction de l'usage concret, du public exposé et du risque de confusion.

Les deux rôles à ne pas confondre

Rôle	Définition simplifiée	Exemple immobilier
Fournisseur	L'acteur qui développe le système ou le commercialise sous son nom.	Éditeur d'un chatbot immobilier ou d'un outil de génération d'images.
Déployeur	L'entreprise qui utilise le système sous son autorité dans un cadre professionnel.	Agence qui installe le chatbot sur son site ou publie un visuel généré.

Dans la plupart des usages courants, l'agence immobilière est un déployeur. Elle doit donc vérifier que l'outil choisi permet une utilisation conforme et organiser ses propres obligations d'information, de contrôle et de traçabilité.

2. Chatbots et assistants virtuels : informer dès le premier échange

Un système conçu pour une véritable interaction directe et bilatérale avec une personne doit l'informer qu'elle dialogue avec une IA, sauf si cela est évident pour une personne normalement informée et attentive.

L'information doit apparaître dès le début du premier échange, de manière claire, identifiable et accessible. Une mention cachée dans les conditions générales ou au bas d'une page ne constitue pas une bonne pratique.

Formulation directement utilisable

« Bonjour, je suis l'assistant virtuel de l'agence. Je fonctionne grâce à une intelligence artificielle. Mes réponses peuvent être vérifiées par un conseiller humain. »

- Prévoir à tout moment une possibilité simple de contacter un collaborateur humain.
- Ne pas laisser le chatbot présenter comme certaine une estimation, une qualification juridique ou l'acceptation d'un dossier.
- Informer sur le traitement des données personnelles lorsque la conversation collecte des coordonnées, des revenus, des pièces justificatives ou des informations sur un projet immobilier.

3. Home staging virtuel et images modifiées : le principal risque immobilier

Le home staging virtuel est probablement l'usage le plus sensible pour une agence. Une photographie réelle d'un appartement vide peut être transformée pour ajouter des meubles, modifier les couleurs, supprimer des objets ou embellir l'environnement.

Un contenu constitue un deepfake au sens de l'AI Act lorsqu'il ressemble à une personne, un objet, un lieu, une entité ou un événement existant ou plausible, et qu'il peut apparaître faussement authentique ou véridique. Le classement dépend donc du contexte. Un visuel clairement présenté comme une simulation est moins trompeur qu'une image insérée sans explication au milieu des photographies réelles du bien.

Modification	Niveau de vigilance	Conseil
Correction de luminosité, cadrage, netteté	Faible si la réalité du bien n'est pas substantiellement modifiée.	Conserver une retouche fidèle et éviter toute suppression d'un défaut significatif.
Ajout de mobilier virtuel	Élevé : le public peut croire que l'aménagement existe.	Apposer une mention visible sur chaque image concernée.
Suppression d'un meuble ou d'un encombrement	Moyen à élevé selon l'impact sur la perception des volumes.	Informé et conserver la photographie d'origine.
Suppression d'une fissure, humidité, vis-à-vis ou pylône	Très élevé et potentiellement trompeur indépendamment de l'AI Act.	À proscrire. La retouche masque une caractéristique essentielle.
Projection d'une rénovation future	Élevé si elle ressemble à l'état actuel.	Employer « projection non contractuelle » et distinguer visuellement la simulation.

Mentions recommandées

- « Aménagement virtuel réalisé avec une intelligence artificielle »
- « Projection d'aménagement - image non contractuelle »
- « Photographie retouchée par IA - mobilier ajouté virtuellement »

La mention doit être lisible lors de la première exposition. Il est prudent de la placer directement sur l'image ou immédiatement sous celle-ci, et non uniquement dans le descriptif général de l'annonce.

4. Annonces et contenus rédigés avec une IA : pas d'étiquette systématique

L'article 50 ne prévoit pas une obligation générale d'indiquer qu'un texte a été préparé avec une IA. Pour qu'un texte doive être clairement étiqueté par le déployeur, il doit notamment être publié afin d'informer le public sur une question d'intérêt public et ne pas avoir fait l'objet d'un véritable contrôle humain ou éditorial.

Une annonce portant sur un logement déterminé est généralement une communication commerciale et non une publication sur une question d'intérêt public. Elle n'est donc pas automatiquement soumise à l'étiquetage de l'article 50. Cette absence d'obligation ne dispense toutefois jamais le professionnel de vérifier l'exactitude des informations.

Ce qu'est un véritable contrôle humain

- Vérifier la surface, le prix, les charges, les diagnostics, la localisation et les équipements.
- Supprimer les qualificatifs non démontrables ou susceptibles d'induire en erreur.
- Contrôler les références juridiques, fiscales ou réglementaires.
- Modifier ou rejeter le texte si son contenu est incorrect ou inadapté.
- Identifier la personne qui assume la validation finale.

Une simple correction orthographique ou grammaticale ne constitue pas, selon la Commission européenne, une validation humaine substantielle.

5. Les autres risques juridiques restent pleinement applicables

L'AI Act ne remplace ni le RGPD, ni le droit de la consommation, ni les règles professionnelles. Il s'y ajoute.

Risque	Situation immobilière	Mesure de maîtrise
Données personnelles	Insertion dans un outil public de dossiers locatifs, pièces d'identité, coordonnées ou informations patrimoniales.	Utiliser un environnement autorisé, minimiser les données et vérifier les conditions contractuelles du fournisseur.
Discrimination	Classement automatique de candidats locataires ou génération de critères pouvant défavoriser certains profils.	Définir des critères objectifs, tester les biais et maintenir une décision humaine.
Pratique commerciale trompeuse	Visuel embellissant le bien ou texte inventant une prestation, une vue ou un équipement.	Comparer systématiquement le contenu généré avec les caractéristiques réelles.
Confidentialité	Copie d'un mandat, d'un rapport d'expertise, d'un bail ou d'un dossier contentieux dans une IA grand public.	Anonymiser, contractualiser et limiter les données communiquées.
Responsabilité professionnelle	Avis juridique ou estimation générée puis transmise sans contrôle.	Présenter l'IA comme outil d'assistance et formaliser la validation par un professionnel compétent.

6. La formation des équipes n'est plus seulement une bonne pratique

L'article 4 de l'AI Act impose aux fournisseurs et déployeurs de prendre, dans toute la mesure du possible, des mesures garantissant un niveau suffisant de maîtrise de l'IA par les salariés et les autres personnes qui l'utilisent pour leur compte. Cette obligation de culture et de compétence en IA est applicable depuis le 2 février 2025.

Le contenu de la formation doit être adapté au niveau technique des utilisateurs, au contexte d'emploi des outils et aux personnes susceptibles d'être affectées par leurs résultats.

- Comprendre les limites des modèles et le risque d'hallucination.
- Savoir quelles données peuvent ou non être communiquées à l'outil.
- Identifier les usages soumis à une information du public.
- Détecter les biais, les discriminations et les résultats incohérents.
- Conserver une trace de la validation humaine pour les usages sensibles.

7. Plan de mise en conformité en 10 actions

1. Nommer un référent IA, même à temps partiel, chargé de centraliser les usages et les incidents.
2. Inventorier les outils utilisés officiellement et ceux employés individuellement par les collaborateurs.
3. Classer les usages : rédaction, image, chatbot, estimation, sélection de dossiers, prospection, juridique, formation.
4. Identifier pour chaque outil le fournisseur, les données transmises, les utilisateurs et le public exposé.
5. Vérifier les conditions d'utilisation, la confidentialité, la localisation des données et les possibilités de désactivation de l'entraînement.
6. Installer une information claire sur les chatbots et assistants conversationnels.
7. Créer une charte de retouche et d'étiquetage des visuels immobiliers.
8. Définir une procédure de validation humaine proportionnée au risque.
9. Former les équipes et conserver les preuves de sensibilisation ou de formation.
10. Réviser l'inventaire et la charte au moins une fois par an ou à chaque nouvel outil significatif.

8. Grille de décision avant publication

Question	Oui	Non
Le contenu montre-t-il un bien, un lieu ou une personne existante ou plausible ?	Poursuivre l'analyse.	Le risque de deepfake est réduit, mais le contexte reste à vérifier.
Le public peut-il croire que le visuel représente l'état réel du bien ?	Étiquetage visible fortement recommandé et potentiellement obligatoire.	Préciser malgré tout qu'il s'agit d'une illustration ou projection.
L'IA communique-t-elle directement avec un client ou prospect ?	Informé dès le début qu'il s'agit d'une IA.	Pas d'obligation spécifique de ce type.
Le texte traite-t-il d'une question d'intérêt public ?	Vérifier l'existence d'un contrôle éditorial humain réel.	L'étiquetage de l'article 50(4) est en principe hors sujet.
Des données personnelles ou confidentielles ont-elles été transmises ?	Appliquer les règles RGPD, sécurité et confidentialité.	Conserver une vigilance sur les données indirectement identifiantes.
Une décision défavorable est-elle prise automatiquement ?	Suspendre et analyser le niveau de risque, le droit applicable et le contrôle humain.	Documenter néanmoins le rôle de l'outil dans la recommandation.

9. Modèles de mentions prêtes à l'emploi

Pour un chatbot

Mention

« Vous échangez avec un assistant fonctionnant grâce à une intelligence artificielle. Vous pouvez demander à être mis en relation avec un conseiller. »

Pour une photographie avec mobilier virtuel

Mention

« Aménagement virtuel réalisé avec une intelligence artificielle. Le mobilier présenté n'est pas compris dans le bien. »

Pour une projection de travaux

Mention

« Projection indicative réalisée par IA à partir de la photographie du bien. Image non contractuelle ne représentant pas son état actuel. »

Pour un contenu informatif sans contrôle éditorial approfondi

Mention

« Ce contenu a été généré ou substantiellement modifié à l'aide d'une intelligence artificielle et n'a pas fait l'objet d'une validation éditoriale complète. »

10. Checklist de contrôle interne

- ☐ Un inventaire des outils d'IA est tenu à jour.
- ☐ Les utilisateurs ont reçu une formation adaptée à leurs fonctions.
- ☐ Le chatbot informe clairement le client dès le premier échange.
- ☐ Une voie de recours à un interlocuteur humain est disponible.
- ☐ Les visuels générés ou substantiellement modifiés sont identifiés.
- ☐ Les photographies originales sont conservées.
- ☐ Les défauts, vues ou caractéristiques importantes du bien ne sont pas supprimés.
- ☐ Les données personnelles et documents confidentiels ne sont pas introduits dans un outil non autorisé.
- ☐ Les annonces et documents sont validés par une personne identifiée.
- ☐ Les décisions sensibles ne sont pas abandonnées à une automatisation opaque.
- ☐ Les incidents, erreurs et réclamations liés à l'IA sont enregistrés.
- ☐ La charte interne est révisée périodiquement.

Conclusion

La nouvelle réglementation ne condamne pas l'usage de l'intelligence artificielle dans l'immobilier. Elle impose de rendre certains usages visibles, de maintenir un contrôle humain réel et d'organiser la compétence des équipes.

La bonne stratégie n'est donc ni de tout étiqueter par précaution, ni de considérer que l'agence n'est pas concernée parce qu'elle n'a pas développé elle-même l'outil. Elle consiste à identifier chaque usage, qualifier le rôle de l'entreprise, mesurer le risque de confusion et conserver la preuve des mesures prises.

Principe directeur

L'IA peut améliorer la présentation, la rapidité et la qualité du service. Elle ne doit jamais transformer une simulation en réalité apparente, une probabilité en certitude ou une recommandation automatique en décision professionnelle incontrôlée.

Sources principales

- [Règlement \(UE\) 2024/1689 du 13 juin 2024 établissant des règles harmonisées concernant l'intelligence artificielle](#)
- [Commission européenne - Lignes directrices sur les obligations de transparence de l'article 50, 20 juillet 2026](#)
- [Commission européenne - Questions et réponses sur les obligations de transparence de l'article 50](#)
- [Commission européenne - Quick Facts: Transparency rules for AI systems](#)
- [Journal de l'Agence - Utiliser l'IA : de nouvelles règles de transparence pour les professionnels de l'immobilier, 3 août 2026](#)
- [CNIL - Ressources et recommandations sur l'intelligence artificielle et le RGPD](#)

Avertissement : ce document est une synthèse pédagogique générale. La qualification juridique dépend du système utilisé, du contenu diffusé, de son contexte et du rôle exact de l'entreprise dans la chaîne de valeur.