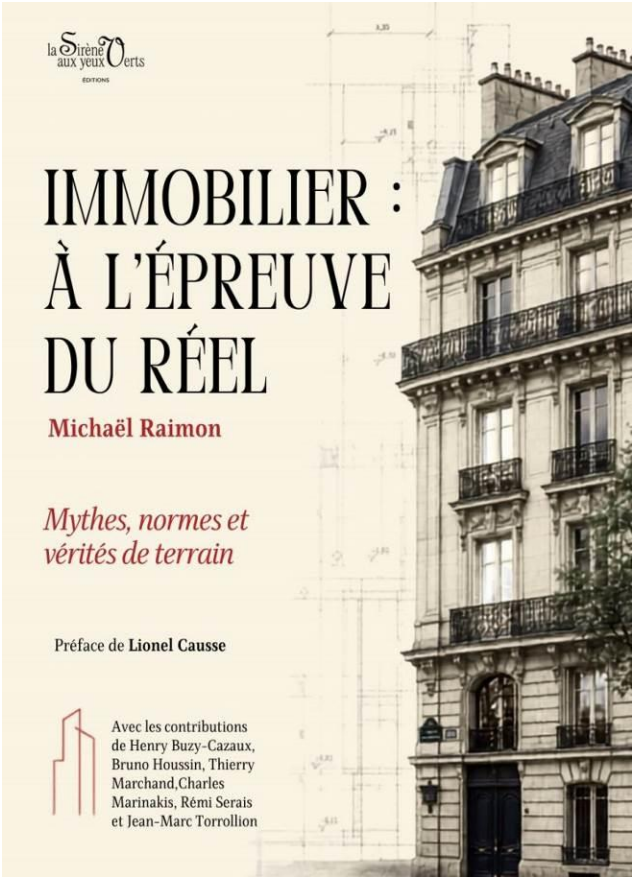
« Immobilier : à l'épreuve du réel » : Michaël Raimon livre sa radiographie de l'immobilier en France en 2026

Le logement est partout dans le débat public, mais rarement dans toute sa complexité. Il faudrait protéger davantage les locataires, contraindre davantage les propriétaires, réglementer davantage le marché, accélérer la rénovation énergétique… À chaque difficulté sa mesure, à chaque mesure sa nouvelle strate réglementaire. Mais que se passe-t-il lorsque ces décisions quittent les textes pour entrer dans les immeubles, les agences, les copropriétés et les relations entre bailleurs et locataires ?

C'est précisément cet écart entre les intentions et leurs effets que Michaël Raimon explore dans *Immobilier : à l'épreuve du réel*, publié le 13 octobre aux éditions La Sirène aux yeux verts.

Docteur en droit, ancien avocat au Barreau de Paris et aujourd'hui dirigeant de Jean Raimon Immobilier, il ausculte un secteur qu'il connaît par ses textes comme par sa pratique.

Son parti pris : laisser de côté slogans et oppositions caricaturales pour revenir aux faits, aux chiffres, aux mécanismes et à leurs conséquences. Une radioscopie de l'immobilier français en 2026 qui ne se contente pas de pointer les dysfonctionnements, mais avance également des pistes de réflexion et des solutions.



Propriétaire contre locataire : et si le premier problème de l'immobilier était la caricature ?

L'immobilier français est devenu un système où se croisent droit, fiscalité, politiques publiques, impératifs environnementaux, contraintes économiques et réalités sociales. Un système suffisamment complexe pour résister aux lectures binaires, mais régulièrement résumé à quelques figures commodes : le propriétaire serait nécessairement rentier, le locataire toujours vandale ou victime, l'agent immobilier profiteur et l'État protecteur par définition.

Immobilier : à l'épreuve du réel entreprend de démonter ces automatismes, sans pour autant basculer dans le plaidoyer corporatiste. L'enjeu n'est pas de remplacer une caricature par une autre, mais de remettre les faits au milieu de la pièce.

DPE, loyers, rénovation : ce que les réglementations deviennent une fois la porte de l'immeuble franchie

C'est là que le livre entre dans le concret.

Encadrement des loyers, DPE, permis de louer, rénovation énergétique, succession des réglementations : Michaël Raimon analyse plusieurs dispositifs majeurs qui structurent désormais le marché immobilier et observe leurs effets au-delà de leurs intentions initiales.

L'ouvrage s'attache notamment à mettre en lumière :

- Les écarts entre les objectifs poursuivis et les conséquences observées ;
- Les contradictions susceptibles de naître de l'empilement réglementaire ;
- Les contraintes qui pèsent sur les différents acteurs ;
- Les angles morts de certaines politiques publiques ;
- Les évolutions possibles, tant dans les pratiques que dans la législation.

Car le livre ne veut pas s'arrêter au constat. Derrière la critique se dessine une question plus constructive : comment mieux faire ?

L'ambition de Michaël Raimon est ainsi de proposer un ouvrage de référence sur ce qu'il faut comprendre de l'immobilier français en 2026, destiné autant aux professionnels et décideurs du secteur qu'aux législateurs, juristes, collectivités territoriales, propriétaires, bailleurs et locataires. Il s'adresse également aux étudiants qui se destinent à une carrière immobilière et qui souhaitent avoir un avant-goût de la mise en œuvre pratique de leur enseignement théorique.

Du Barreau de Paris à l'administration de biens : un auteur qui connaît la règle et ce qu'elle provoque

Docteur en droit et ancien avocat au Barreau de Paris, Michaël Raimon dirige aujourd'hui Jean Raimon Immobilier, entreprise familiale dont il prolonge l'histoire.

Il connaît donc l'immobilier des deux côtés du texte : celui de la législation et celui de son application quotidienne. Une position qui lui permet d'observer les zones de friction entre la règle pensée par le législateur et celle que professionnels, propriétaires ou locataires doivent concrètement appliquer.

Une mesure peut être légitime dans son principe et complexe dans ses effets. Une protection peut créer de nouvelles contraintes. Une réglementation peut répondre à un problème tout en en faisant émerger un autre.

C'est dans ces interstices que l'essai va chercher le réel.



Six grands témoins du secteur pour confronter l'analyse à plusieurs réalités de terrain

Cette volonté de multiplier les angles de vue se retrouve dans la construction même de l'ouvrage.

Préfacé par le député Lionel Causse, *Immobilier : à l'épreuve du réel* s'enrichit des contributions de six personnalités du secteur :

- **Henry Buzy-Cazaux**, président de l'Institut du Management des Services Immobiliers (IMSI) ;
- **Bruno Houssin**, président de Galian-SMABTP ;
- **Thierry Marchand**, ancien président de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers ;
- **Charles Marinakis**, président de Century 21 France ;
- **Rémi Serais**, président du Syndicat des Experts Évaluateurs Immobiliers de France (SEEIF) ;
- **Jean-Marc Torrollion**, ancien président de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM).

Dans un secteur particulièrement normé et hiérarchisé, ces regards apportent une dimension supplémentaire à la démonstration : les idées reçues ne sont pas seulement confrontées à la théorie, mais à ceux qui pratiquent et observent l'immobilier de l'intérieur.

Après les algorithmes, l'immobilier : deux sujets, une même envie de bousculer les certitudes

Immobilier : à l'épreuve du réel est le deuxième essai publié par Michaël Raimon en 2026 chez La Sirène aux yeux verts.

Au printemps, *L'Intelligence de se transformer : face aux algorithmes* explorait la liberté humaine et la capacité d'évolution de chacun dans un monde façonné par les technologies et l'intelligence artificielle.

Deux univers a priori éloignés, mais un même fil rouge : observer les systèmes qui façonnent les comportements, questionner ce que l'on tient pour acquis et refuser les évidences confortables.

Cette fois, Michaël Raimon choisit son propre terrain professionnel. Et transforme son expertise en matière à débat.

Avec La Sirène aux yeux verts, l'expertise quitte les cercles d'initiés pour entrer dans le débat

Fondée par Nathalie Philippe, éditrice forte de plus de dix ans d'expérience dans le secteur, La Sirène aux yeux verts est une maison spécialisée dans les essais, pensée comme une alternative entre édition traditionnelle et auto-édition.

Elle accompagne notamment des auteurs, dirigeants et experts dont la réflexion est susceptible de nourrir le débat public. Son approche associe sélection éditoriale, accompagnement sur mesure et stratégie de communication dédiée, avec une ambition : permettre à des voix singulières et à des idées fortes de trouver leur place dans les librairies, mais aussi dans les esprits et les débats.

Avec *Immobilier : à l'épreuve du réel*, la maison s'empare ainsi d'un sujet dont chacun ou presque fait l'expérience, mais dont peu maîtrisent l'ensemble des rouages. Parce qu'entre ce que l'on voudrait que le logement soit, ce que les textes prévoient et ce que le terrain permet, il reste parfois quelques murs à faire tomber.



Une présentation à l'Assemblée nationale est programmée en présence de l'auteur et des contributeurs, n'hésitez pas à nous faire savoir si vous souhaitez y participer.

Informations Pratiques

- *Immobilier : à l'épreuve du réel*, de Michaël Raimon
- Parution en librairie le 13 octobre 2026
- ISBN : 978-2-38296-0561
- Prix TTC : 22 €
- Éditions La Sirène aux yeux verts
- Diffusion : Ellipses

En savoir plus

Site web : https://lasireneauxyeuxverts.com/oeuvres/immobilier-a-lepreuve-du-reel/

Facebook : https://www.facebook.com/editionslasireneauxyeuxverts/

Instagram : https://www.instagram.com/la_sirene_aux_yeux_verts/?hl=fr

LinkedIn : https://www.linkedin.com/company/la-sirène-aux-yeux-verts-éditions/