



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



Mieux vivre l'immobilier

« Les professionnels immobiliers ne feront pas les frais d'une réforme ratée »

Jean-François Buet, Président de la FNAIM
Etienne Ginot, Président de l'UNIS

Le 16 octobre 2013

Votée en première lecture, la loi ALUR réforme « à la pièce » les professions d'agent immobilier, d'administrateur de biens et de syndic de copropriété.

- Comme pour la location et la copropriété, sujets sur lesquels la FNAIM et l'UNIS se sont déjà exprimées, la loi présentée et soutenue par Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, contient des dispositions inadmissibles pour nos métiers.
- Comme la FNAIM, l'UNIS a appelé les membres de son réseau exerçant dans les 18 villes pilotes à suspendre l'envoi de données aux observatoires des loyers mis en place par la ministre.

Nos organisations professionnelles, représentatives de plus de 16.000 membres sur tout le territoire national, demandent solennellement aux élus de la République, au Sénat comme à l'Assemblée Nationale, de reconsidérer et d'annuler toutes les dispositions qui, dans cette loi, portent atteinte à l'honorabilité, à la crédibilité et à l'équilibre financier de nos entreprises.

Une méconnaissance de nos métiers

La Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement ne peut pas tenir les professionnels immobiliers pour responsables de la crise du logement. Il est faux de prétendre que nous entretenons cette crise ou que nous en tirons parti. Comme tous les Français, nous la subissons. Nous souhaiterions, au contraire, pouvoir exercer nos activités dans un climat apaisé, sur des marchés détendus.

La loi qui régit nos métiers a 40 ans. Cette loi a besoin d'être réformée pour tenir compte des changements économiques et sociétaux intervenus depuis, notamment au cours des 15 dernières années avec la montée en puissance d'Internet. Mais réformer n'est pas condamner. Réformer, c'est rendre plus fort, et c'est bien en renforçant les professions immobilières que notre pays pourra relever les défis du logement.

Les dizaines de milliers d'entreprises immobilières qui, avec leurs centaines de milliers de personnels, couvrent le territoire national, tiennent un rôle déterminant dans les transactions, dans la gestion locative et dans l'administration des copropriétés. Ces métiers de proximité sont indispensables au bon fonctionnement du secteur résidentiel privé qui, ne l'oublions pas, est cinq fois plus important que son homologue public. Ils ne doivent pas faire les frais d'une réforme ratée.

Une réforme nécessaire

Cette réforme, que nous souhaitons de longue date, nous en trouvons quelques points positifs dans la loi votée en première lecture. Nous approuvons, par exemple, tout ce qui contribue à renforcer nos compétences par la formation professionnelle, initiale ou continue. La FNAIM et l'UNIS ont toujours consacré une part substantielle de leurs budgets à la formation de leurs adhérents.

Nous sommes également favorables à tout ce qui peut conforter la sécurité que nous devons aux consommateurs de nos services : renforcement du rôle des garants financiers ; obligation de compétence professionnelle et d'assurance responsabilité civile pour les agents commerciaux ; interdiction pour ces mêmes agents commerciaux de diriger des succursales, d'encaisser des fonds, etc.

La valorisation du mandat exclusif et ses conditions de reconduction ou de résiliation vont aussi dans le bon sens. Tout comme la création d'un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière ; ou le principe de sanctions disciplinaires applicables à toute la profession en cas de négligence grave ou de manquement aux lois ou aux règles déontologiques.

À mais des mesures à revoir entièrement

Certaines mesures votées en première lecture apparaissent, en revanche, inadmissibles pour nos métiers et nous demandons fermement qu'elles soient modifiées, voire abandonnées pour certaines.

Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière. Il doit être constitué sur le modèle en vigueur dans les autres ordres professionnels en place dans notre pays. Ainsi, l'autorité de ce Conseil doit être garantie par l'attribution majoritaire des sièges aux syndicats professionnels représentatifs de la profession. Nous nous opposons également avec virulence à ce que « des représentants des contractants » siègent à ce conseil sans que la loi définisse leur nombre et sans qu'ils soient obligatoirement choisis parmi les associations agréées de défense des consommateurs.

Mandat exclusif. Nous demandons la suppression de l'encadrement, par le pouvoir réglementaire, du montant de la clause pénale des mandats en cas de non-respect de l'exclusivité. En son état, la loi instaure une véritable tarification du droit à dédommagement, déniait ainsi au juge le droit fondamental d'en apprécier le quantum.

Commissions de contrôle. La loi prévoit la création de commissions de contrôle de nos professions au niveau régional ou interrégional. Il nous paraît évident qu'une seule commission, au niveau national, garantirait une jurisprudence unique à l'ensemble des professionnels et éviterait les recours en contestation. Quant à la composition de ces commissions de discipline, la présence de consommateurs en leur sein est inacceptable si l'on veut garantir l'objectivité des décisions ; et plutôt que de faire siéger « des personnes ayant cessé d'exercer les activités », la présence de professionnels en exercice garantirait un meilleur contrôle des activités.

Un seul objectif pour tous

L'objectif louable de la loi ALUR de favoriser l'accès au logement de tous nos concitoyens ne sera atteint que par la mobilisation de tous les acteurs du secteur, en bonne intelligence avec les Pouvoirs Publics.

Contacts Presse

Galivel & Associés È Carol Galivel / Pascale Pradère È 01 41 05 02 02
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

UNIS service communication È Céline Chev  -Rouxel / Christophe Maurisset Latour
Tél 01.55.32.01.10 / 06 . 60 rue Saint Lazare . 75009 Paris www.unis-immo.fr