



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

POUR LE LOGEMENT

**Première organisation syndicale
des professionnels de l'immobilier
en France, la Fédération Nationale
de l'Immobilier (FNAIM) accompagne
au quotidien ses adhérents dans l'exercice
de leurs 13 métiers, depuis 1946.**

POUR
LE
LOGEMENT

Crédits

Shutterstock / Victor Torres
Folio Images / Nicho Sodling

AGIR POUR LE LOGEMENT

Agir pour le logement, être au service des consommateurs : c'est ce qui anime chaque jour nos 12 000 adhérents, représentant 100 000 salariés. Parce que nous occupons une place **unique**, celle de première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France, nous apportons des éclairages différents sur nos métiers.

Engagés et déterminés, nous bénéficions d'une **légitimité** reconnue. Nous représentons un secteur d'importance dans l'économie nationale. Nous disposons d'un réseau de proximité **professionnelle** fort et structuré, qui permet de répondre aux besoins et aux attentes de tous nos publics, en étant présent dans les instances locales et nationales. La Fédération intervient en toute **transparence** dans l'élaboration des textes législatifs et réglementaires qui concernent l'univers immobilier. En professionnels responsables, nous sommes soucieux de trouver des réponses et des **solutions** aux préoccupations des locataires, des propriétaires et copropriétaires.

À la fois référence et partenaire, notre Fédération veut faire partager une **vision** positive, équilibrée et sociale de l'immobilier.



Depuis 1946, la FNAIM a participé et animé tous les débats concernant l'immobilier et la politique du logement.

1948

La loi du 1^{er} juillet réglemente les rapports entre propriétaires bailleurs et locataires pour réguler l'augmentation des loyers.

1965

La loi du 10 juillet fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

1967

Décret d'application de la loi du 10 juillet 1965.

1970

La loi Hoguet définit les conditions d'exercice des activités relatives aux agents immobiliers.

1972

Décret d'application de la loi du 10 juillet 1965.

1982

La loi dite « Quilliot » est la première loi à encadrer les rapports locatifs dans le cadre d'un bail d'habitation.

1989

La loi du 6 juillet 1989 vise à améliorer les rapports locatifs, et regroupe l'ensemble des droits et devoirs qui s'appliquent aux locataires et propriétaires dans le cadre d'une location.

1995

Mise en place du prêt à taux zéro.

1996

La loi Carrez institue l'obligation de mentionner la superficie de la partie privative dans les avant-contrats et contrats de vente.

1998-1999

Baisse des droits de mutation passant de 7% à 4,80%.

2001

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) instaure un délai de rétraction applicable à toutes les transactions.

2004

Création de l'École Supérieure de l'Immobilier et obligation de 2 jours de formation pour les adhérents de la FNAIM.

2005

Création du Code d'Éthique et de Déontologie et instauration du Comité d'Éthique et de Déontologie.

2006

Loi portant sur l'Engagement National pour le Logement (ENL).

2010

La FNAIM intègre le Plan bâtiment du Grenelle 2 de l'Environnement, et lance son « Objectif 100 000 logements éco-rénovés ».

2011

La FNAIM obtient le doublement du PTZ dans l'ancien, en faveur de l'acquisition de logements éco-performants.

2013

La FNAIM se positionne avec « AGIR POUR LE LOGEMENT ».

Dans un contexte de crise du logement, la Fédération apporte des solutions tant pour la profession que pour les relations entre propriétaire-bailleur et locataire ou syndic de copropriété.

L'IMMOBILIER PLUS QUE JAMAIS AU CŒUR D'ENJEUX DE SOCIÉTÉ



JEAN-FRANÇOIS BUËT
Président fédéral

Adhérents de la FNAIM, nous sommes avant tout des chefs d'entreprise responsables, mais aussi des hommes et des femmes de terrain confrontés, chaque jour, aux besoins et aux difficultés de nos concitoyens en matière de logement et ce, dans tous les domaines.

Nos métiers connaissent de formidables mutations. Avec la généralisation d'Internet, de nouvelles pratiques ont émergé ; les sites internet d'annonces immobilières se sont multipliés. Dans le même temps, des réseaux entiers d'agents commerciaux se sont créés en contournant souvent la réglementation. De nouveaux métiers sont nés.

Nos clients, quels qu'ils soient, ont aussi modifié leur comportement : ils s'informent différemment, ils attendent d'autres services.

Enfin, la France, comme beaucoup d'autres pays, s'est engagée dans un mouvement de transition énergétique qui modifie dès à présent les manières d'habiter, de commercer, de voyager, de circuler. Les villes s'inscrivent désormais dans des territoires qui doivent intégrer et articuler les dimensions environnementale, sociale et économique.

La FNAIM a pris conscience de ces bouleversements, et elle doit proposer des solutions et de nouveaux services. Plus que jamais, la FNAIM pressent que l'avenir du secteur immobilier, du logement va s'élaborer par une confrontation des métiers et des expertises en mode ouvert.

Pour être plus précis, si notre activité fait que nous abordons des sujets aussi divers que le logement social, le tourisme, le commerce, les nouveaux modes de vie,

l'urbanisme, le développement durable, l'habitat étudiant, le développement des centres villes, la rénovation urbaine... à nous de mieux faire partager ce que nous observons.

Partenaire actif au sein d'instances telles que Action logement, l'ANAH, ou encore le Conseil National du Tourisme, l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, ou encore l'ADEME, la FFB, ou dans des universités, la Fédération doit faire partager au plus grand nombre ses convictions. Également très active à l'international, la FNAIM échange avec des professionnels d'autres pays (États-Unis, Chine, Inde...) dans un souci d'élargissement des perspectives commerciales de ses adhérents et de meilleure connaissance des marchés.

Nous sommes plus que de simples intermédiaires. Nous avons une mission noble d'équilibre entre les parties.

Notre Fédération est un lieu de veille, d'analyse économique et de prospective de la profession et du secteur. Sa présence sur tout le territoire avec les Chambres départementales et régionales est le signe de sa capacité d'adaptation aux particularités locales.

Nous agissons chaque jour pour le logement de nos concitoyens.

JEAN-FRANÇOIS BUËT
Président fédéral

CLIENTS, CONSOMMATEURS, CITOYENS





Sécuriser les consommateurs

Nos métiers sont encore mal connus et mal compris. De plus, la complexité de notre secteur ne cesse de s'accroître.

Parce que les clients de nos adhérents sont à la fois des consommateurs et des citoyens toujours plus exigeants et avertis, la FNAIM définit et renforce au quotidien les standards de qualité de la profession.

Grâce à fnaim.fr et des guides d'information diffusés par les adhérents affiliés à la Fédération, nous informons régulièrement sur les obligations légales et normes réglementaires.



3 379

demandes (mails et courriers) consommateurs ont été reçues.

Exercice 2012/2013

Instaurer une relation positive et durable

Afficher son appartenance à la FNAIM, c'est accepter un certain nombre de principes qui garantissent aux locataires, aux propriétaires et copropriétaires la transparence sur les honoraires, la qualité du conseil délivré sur la fiscalité, les normes environnementales et les obligations des parties en présence.

Les professionnels de la FNAIM ont ainsi pour obligation de se conformer au Code d'Éthique et de Déontologie élaboré par la Fédération en 2005 et reconnu par les pouvoirs publics.

Les obligations des professionnels de la FNAIM

- ▶▶ **Disposer d'une carte professionnelle délivrée par les pouvoirs publics**
- ▶▶ **Informers clairement sur les services proposés et afficher en toute transparence leurs tarifs**
- ▶▶ **Se former régulièrement**

Très sensible et impliquée dans la défense de l'image de la profession, la FNAIM a mis en place un Département qualité afin de traiter les réclamations de la clientèle de ses adhérents. Chaque Chambre dispose en outre d'une commission de conciliation départementale où sont traités les litiges consommateurs.

En cas de manquement des professionnels affiliés, la Fédération se réserve le droit d'exclure des adhérents qui auraient fait défaut au Code d'Éthique et de Déontologie.

Pour aller encore plus loin, dans le souci du consommateur, la FNAIM souhaite aujourd'hui élargir cette obligation de répondre à un Code d'Éthique à tous les acteurs de la profession.

C'est l'une des préconisations qu'elle a portées auprès des États Généraux des Professions Immobilières en 2011.

Au plus près des clients

Les nouvelles technologies ont renforcé les interactions sociales et les échanges, notamment autour des services (commentaires, avis, notations, votes, forums...). Le consommateur, désormais adepte du système des recommandations, est plus que jamais attentif à la garantie du professionnalisme.

La disponibilité, l'accessibilité, la personnalisation et une relation à forte valeur ajoutée où le conseil juridique, fiscal et financier joue un rôle central, sont les tendances de la « consommation immobilière ».

Indépendamment des nouvelles technologies qui leur permettent de garder une forte proximité avec leurs clients, les professionnels FNAIM continuent d'aller à leur rencontre chaque fois que possible. Ils sont ainsi présents sur l'ensemble des salons locaux de l'immobilier, animent des journées d'information auprès des copropriétaires et des journées de sensibilisation à l'éco-rénovation.

Le cube jaune est depuis de nombreuses années déjà un signe de reconnaissance, un gage de confiance et de sérieux.

PROFESSIONNELS, CHEFS D'ENTREPRISE ET MILITANTS

Nos entreprises : une adaptation nécessaire et indispensable

La Fédération Nationale de l'Immobilier a vocation, depuis sa création, à rassembler tous les métiers de l'immobilier : syndics de copropriété, spécialistes de la transaction, de l'administration de biens, de l'immobilier d'entreprise, de l'aménagement foncier, du diagnostic technique.



Des entreprises de petite et moyenne taille, créatrices d'emploi

Le secteur
immobilier est
essentiellement
constitué de TPE.

À l'heure actuelle, 13 métiers sont ainsi représentés au sein de la FNAIM, qui répondent aux besoins de clients particuliers ou entreprises, et des collectivités. L'accompagnement au quotidien des professionnels de ces différents métiers, depuis près de 70 ans, a permis à la FNAIM de se doter d'un patrimoine intellectuel d'une richesse inégalée : en matière d'expertise juridique et technique, d'évolution des métiers et en termes commerciaux.

Une profession fortement impactée par la crise

Suite à la crise de 2008/2009, l'emploi salarié aura baissé de 5 %, notamment dans les petites entreprises.

Les activités de transaction se sont révélées les plus sensibles à la conjoncture.

►► Le secteur reste très tributaire des politiques publiques

La suppression progressive de mesures favorisant l'accès à la propriété a un effet négatif, mais qui pourrait être contrebalancé par le plan de rénovation énergétique (500 000 logements concernés).

Nos métiers : quelles évolutions ?

Huit métiers devraient connaître des évolutions significatives dans les années à venir.

Cinq métiers sont susceptibles d'émerger d'ici 2020 avec de nouvelles compétences sur la relation client, et une élévation du niveau d'expertise attendu sur certains sujets (Observatoire AGEFOS-PME).

- Conseiller relation client
- animateur de syndic en ligne
- Spécialiste du domaine énergétique et environnement
- Spécialiste du marketing relationnel et des nouveaux outils
- Juriste spécialisé

Les défis à relever

- Une dégradation durable de la conjoncture économique qui concerne plus particulièrement les professionnels de la transaction.
- Une nécessaire adaptation aux évolutions des modes de vie et de consommation, notamment dues aux mutations démographiques avec de nouveaux usages de consommation et une exigence qualité plus forte.
- Une indispensable anticipation des conséquences des réformes du cadre réglementaire général touchant les consommateurs et les professions immobilières en particulier.



**Des professionnels formés
et au fait des dernières
évolutions juridiques,
fiscales et environnementales.**

20%

Le taux d'accès à la formation est élevé et très nettement supérieur à la moyenne nationale dans les entreprises de moins de 10 salariés.

1/5

Une entreprise sur cinq a envoyé au moins un salarié en formation en 2012.

30 000

Plus de 30 000 salariés (soit près de 10 % du total salariés du secteur) ont bénéficié d'une formation l'année dernière.

CONVICTION, ENGAGEMENT, ACTION

AGIR POUR LE LOGEMENT :
CONTRIBUER AU
DÉVELOPPEMENT
SOCIAL ET ÉCONOMIQUE
DES TERRITOIRES ET
POPULATIONS

Agir pour le logement pour la Fédération, c'est agir concrètement pour maîtriser les prix, notamment avec nos observatoires, pour promouvoir l'éco-rénovation, la réduction de la consommation d'énergie, la formation des professionnels, la lutte contre les discriminations ; et être une force de propositions sur ces sujets auprès des pouvoirs publics.

Le développement durable : un engagement citoyen de la FNAIM

Le développement durable ne doit pas être vécu comme une contrainte mais comme un objectif à atteindre. Si la performance énergétique des constructions neuves est une évidence, la rénovation du parc ancien apparaît comme un véritable challenge. Avec une consommation de plus de 40 % de l'énergie finale et une contribution pour près du quart des émissions de gaz à effet de serre, le secteur du bâtiment et du logement représente le principal gisement d'économies réalisables immédiatement.

► **Pour l'éco-rénovation des logements privés**

La FNAIM s'est engagée à :

- installer le développement durable comme une composante essentielle des compétences des professions immobilières ;
- renforcer des synergies avec l'ensemble des acteurs qui partagent les valeurs du Plan Bâtiment Durable ;



Chiffres clés

50

centres
de formation

465

programmes
de formation
inter entreprises

10

cursus diplômants
reconnus
par l'État

30 000

jours de formation
par an

200

intervenants
et formateurs
reconnus

— valoriser le rôle de conseil des professionnels de l'immobilier auprès des consommateurs.

Elle a mené des actions d'information et de sensibilisation auprès de ses adhérents pour diminuer d'éventuelles pratiques discriminatoires.

Pour un bail solidaire : une priorité, aider à l'accès au logement

La FNAIM propose de créer un « Bail Solidaire » qui permettrait aux locataires modestes d'accéder à des logements de bailleurs privés qui s'engageraient à pratiquer des loyers modérés. La Fédération est convaincue qu'il faut faire participer les acteurs du logement privé ancien à la résolution des besoins en logements sociaux.

Lutter contre les discriminations en favorisant la mixité

En 2005, la FNAIM a signé, le premier accord de partenariat entre l'ex-Halde (aujourd'hui « Défenseur des Droits ») et un organisme professionnel.

Notre engagement se traduit par une offre de formation complète

La FNAIM s'est investie très tôt dans la formation des professionnels de l'immobilier. Créée par la Fédération en 2004, l'École Supérieure de l'Immobilier - ESI - se positionne comme la référence, en termes de formation aux métiers de l'immobilier, dans une logique de cursus académique à lisibilité européenne, avec l'appui de partenaires universitaires de premier plan. L'École Supérieure de l'Immobilier forme les professionnels de demain et, délivre une offre de formation continue sur tout le territoire.

L'UNION DES DEUX PRINCIPAUX SYNDICATS PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER AU SERVICE DE LA FORMATION

L'immobilier est un secteur complexe car évoluant sans cesse, et qui de fait, impose un niveau d'excellence croissant en matière de formation. C'est pourquoi en tant que principales organisations professionnelles de l'immobilier en France, la FNAIM et l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) ont décidé d'initier un partenariat pour soutenir le développement de l'ESI dans cette voie : allier l'excellence académique d'universités et de grandes écoles, à l'exigence et au savoir-faire d'organisations professionnelles, pour offrir des parcours de formation parfaitement adaptés aux besoins du marché.

LES FORMATIONS DE L'ÉCOLE SUPÉRIEURE DE L'IMMOBILIER (ESI)

Les questions de développement durable doivent, au prix d'un effort pédagogique, s'inscrire naturellement dans la pratique des opérateurs. En tant que professionnels nous devons acquérir les compétences liées aux évolutions techniques ou réglementaires de la rénovation énergétique, pour être proches de nos clients et jouer pleinement notre rôle de conseil.



LA FÉDÉRATION ET SES MISSIONS

Assurant à la fois une mission de représentation et de défense des professionnels de l'immobilier et de leurs clients auprès des pouvoirs publics, des médias et de l'opinion publique mais aussi un rôle de veille sectorielle (juridique, fiscal, évolution des métiers, attentes des clients), la FNAIM a su devenir un acteur incontournable de référence dans l'univers immobilier.

**Jean-François Buet,
Président fédéral**

► **Quelle est l'utilité d'une Fédération sur le secteur immobilier ?**

La Fédération Nationale de l'Immobilier a été créée à la sortie de la seconde guerre mondiale dans un contexte où le secteur souffrait d'une dérégulation due aux destructions et aux pénuries de logements.

Notre Fédération a toujours eu le souci d'apporter des solutions dans un esprit d'intérêt général : encore aujourd'hui, nos statuts et nos missions sont orientés de telle façon que nos concitoyens puissent disposer de professionnels les protégeant par un haut niveau expertise assuré notamment par une réglementation de la profession et une formation en continu.

► Comment la FNAIM agit-elle au service de l'intérêt général ?

La Fédération a toujours été très vigilante pour harmoniser les pratiques professionnelles, instaurer auprès de ses adhérents des principes communs et, surtout être aux côtés des pouvoirs publics au moment de projets législatifs et réglementaires dont elle a été très souvent une source d'inspiration.

Nos valeurs basées sur la rigueur et l'honnêteté irriguent nos actions.

Notre Fédération est avant tout un syndicat professionnel qui représente et défend près de 12 000 chefs d'entreprise qui sont passionnés par leur métier. L'inflation des normes, la multiplication des obligations font que nous aurons de plus en plus besoin de professionnels spécialisés et fiables.



Anticiper pour répondre aux attentes de tous les publics

Depuis ses débuts, la Fédération a défendu une profession réglementée au bénéfice du consommateur.



1946
Création de la FNAIM qui a pour objectifs l'obtention d'un statut professionnel, l'encadrement de l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens.

1957
L'assurance en responsabilité civile professionnelle devient obligatoire pour tout adhérent de la FNAIM.

Assuré pour les actes qu'il entreprend, le professionnel doit désormais être aussi assuré pour les fonds qu'il détient.

Cette obligation faite à l'adhérent FNAIM sera inscrite dans la loi du 21 juin 1960.

1961
Création du logo FNAIM, dans une démarche globale de la Fédération pour faire (re) connaître

au public la sécurité que représentent les professionnels FNAIM.

1962
Le Cube Jaune.

1964
Cours professionnels dispensés sur deux ans et sanctionnés par un certificat d'études afin d'acquérir les bases juridiques nécessaires à l'exercice de la profession.

La formation professionnelle sera très tôt un axe majeur de l'action de la Fédération jusqu'à l'ouverture de l'École Supérieure de l'Immobilier en 2004.

1965
Création de la Caisse nationale de garantie FNAIM.

1966
La Fédération propose aux pouvoirs publics l'instauration d'une carte professionnelle. Sa délivrance est conditionnée à la moralité et à la compétence basée sur la preuve d'une qualification technique.

1970
La loi HOGUET régit les conditions d'exercice des activités relatives aux agents immobiliers. La carte professionnelle est officialisée. Moralité et technicité sont les deux principes posés par la loi à l'exercice du métier.

1982
La loi Quilliot régit les relations entre propriétaires et locataires, et le partage des honoraires.

1986
Une ordonnance met fin à l'encadrement des

honoraires, et la loi Méhaignerie entame la libéralisation du marché locatif.

1992
Signature aux côtés de cinq associations de consommateurs et avec la ministre du Logement, Marie-Noëlle Lienemann, d'une Charte d'engagement pour la défense des consommateurs et de la transparence des marchés.

1994
Mise en place de l'observatoire FNAIM des marchés de l'immobilier. Cet Observatoire permettra une prise de conscience des pouvoirs publics des mécanismes de marché.

1999
Charte pour les syndics ; réduction du taux de TVA à 5 % sur les travaux d'entretien, d'amélioration et de réparation ; décret d'application du dispositif Besson qui rétablira un équilibre entre ancien et neuf.

2002
L'investissement locatif est redynamisé avec une disposition inscrite dans la Loi de finances.

2005
Code d'Éthique et de Déontologie. Le prêt à taux zéro est élargi à l'ancien sans travaux, sous l'impulsion de la FNAIM.

2011
États Généraux des Professions Immobilières : initiés par la Fédération, aux côtés de l'UNIS, ceux-ci donnent lieu à un Livre blanc pour une réforme de la loi Hoguet.

UNE ORGANISATION DÉPLOYÉE SUR TOUT LE TERRITOIRE

La Fédération est une union de syndicats professionnels (les Chambres). La Fédération Nationale de l'Immobilier est **présente et active sur tout le territoire avec plus de 90 élus répartis entre Chambres régionales et départementales. Tout adhérent a une double appartenance : à la Fédération nationale et à la Chambre de son département ou de sa région.**

BUREAU EXÉCUTIF

PRÉSIDENT FÉDÉRAL
Jean-François BUET*
Région Bourgogne

PRÉSIDENT ADJOINT
Jacky CHAPELOT*
Président région Centre

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL
Lionel PEYNET*
Président région Auvergne

PRÉSIDENT DÉLÉGUÉ
Jean-Marc TORROLLION*
Président région Rhône-Alpes

TRÉSORIER
Philippe PRÉVEL*
Région Ile-de-France

Léo ATTIAS*
Région Ile-de-France

Jean-Claude COURTÈS*
Région Aquitaine

Benoît FAUCHARD*
Président région Pays-de-la-Loire

Gérard MÉZOU*
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Isabelle MATHIEU*
Invitée permanente
Région Poitou-Charentes

CONSEIL D'ADMINISTRATION 2013

Anita CAPRA
Administrateur
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

François MOERLEN
Administrateur
Région Midi-Pyrénées

Dominique RULLEAU
Administrateur
Région Aquitaine

Alexis MELIDONIS
Administrateur
Région Languedoc-Roussillon

Brieuc LEGAY
Administrateur
Région Normandie

Daniel BINTZ
Administrateur
Président région Alsace

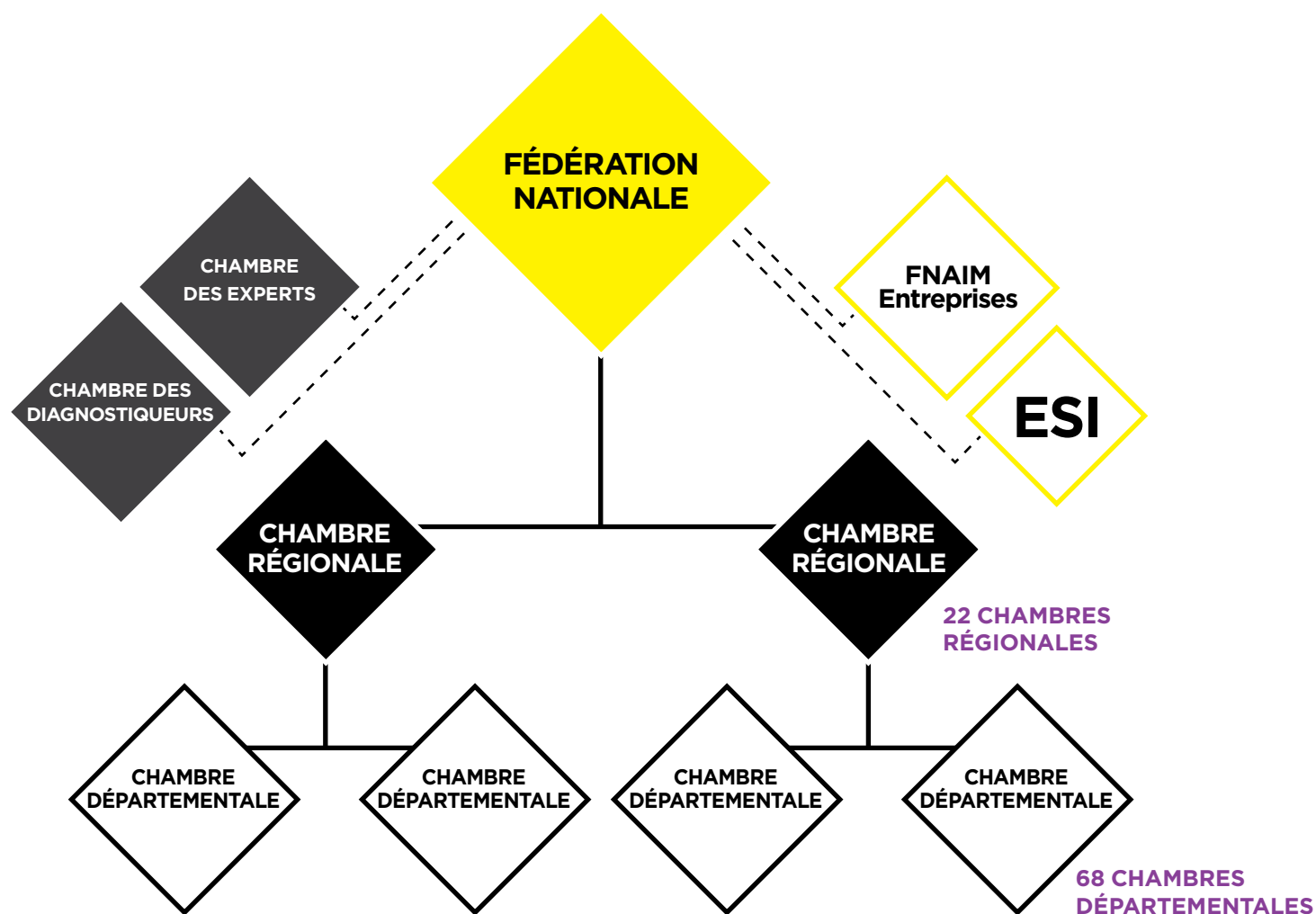
**Également membre du Conseil d'administration.*

LES INSTANCES STATUTAIRES

- Assemblée générale
- Conseil fédéral
- Commissions statutaires et de spécialités

La mission des Chambres :

faire vivre localement les grands projets de la FNAIM,
favoriser les échanges entre confrères, et défendre
leurs intérêts auprès des pouvoirs publics locaux.



La FNAIM à l'international

Depuis 2009, le **Business Club International** (International Business Club-IBC) ainsi que le **Comité International des Opérations** (International Operations Committee-IOC) accompagnent des adhérents désireux de se développer à l'international.



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

FNAIM

129, RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ
75008 PARIS
TÉL. : 01 44 20 77 00
FAX : 01 42 25 80 84

RESTEZ INFORMÉ DE L'ACTUALITÉ
DE LA FÉDÉRATION NATIONALE
DE L'IMMOBILIER AVEC
LES RÉSEAUX SOCIAUX



www.facebook.com/FNAIM



www.twitter.com/FNAIM

NOS APPLICATIONS
FNAIM IMMO
FNAIM NEWS

ET LE BIMESTRIEL
LA REVUE BLEUE

www.fnaim.fr