



Loi ALUR : un arsenal pour refonder la confiance

Par Jean-François Buet, Président de la FNAIM

17 février 2014

Le projet de loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), en fin de procédure législative au parlement, est en passe de devenir une loi. Certaines dispositions pourraient faire l'objet d'un recours devant le Conseil constitutionnel. Beaucoup d'autres en revanche, après des mois de travail de la part des députés, des sénateurs et des deux ministres signataires, Mesdames Duflot et Taubira, doivent entrer en vigueur dans les semaines à venir. Ce sont celles que la FNAIM a inspirées, pour la plupart contenues dans le livre blanc rendu dès 2010 aux pouvoirs publics. Elles sont de nature à renforcer le lien de confiance entre les ménages et les professionnels de la transaction et de la gestion.

C'est en effet un nouveau cadre d'exercice qui se construit pour les agents immobiliers et les administrateurs de biens, infiniment plus exigeant, porteur de plus de valeur ajoutée pour le consommateur. L'actualisation obligatoire des compétences était notre première revendication, venant compléter les obligations déjà existantes d'aptitude à l'entrée dans le métier. Désormais, chaque professionnel, dirigeant ou collaborateur, salarié comme travailleur indépendant, devra suivre un stage de formation en début de carrière et plusieurs jours de formation tous les ans. Le respect de ces contraintes conditionnera le renouvellement de l'autorisation d'exercer.

La future loi va également ajouter de la transparence dans les relations. Des contrats de bail et des constats d'état des lieux normalisés, des mandats de vente précisant les actions engagées par le professionnel au profit du client, l'astreignant à rendre compte de ses diligences, une information des acquéreurs d'un lot de copropriété sur l'immeuble au sein duquel ils achètent un bien, un diagnostic global des parties communes pour les copropriétaires, la création d'un fonds de travaux pour assurer le financement des décisions techniques les plus lourdes, une forfaitisation des honoraires des syndics, la mise à disposition en ligne de toutes les informations indispensables, et la possibilité d'envoi des convocations aux assemblées de copropriété par voie électronique, voilà quelques-unes des avancées du texte.

Nous n'avons pas non plus été sourds à l'érosion du pouvoir d'achat des locataires : opposés à la suppression totale de la part des honoraires qui lui sont imputables, nous avons accepté qu'ils soient encadrés et ainsi maîtrisés, en tout cas pendant la période économique dégradée que le pays traverse. Nous sommes aussi prêts à fournir aux pouvoirs publics des statistiques de loyers, pour que les loyers de référence servant à encadrer les marchés locaux et à juguler les abus -qui sont essentiellement le fait de particuliers méconnaissant les valeurs d'équilibre- soient fiables.

Enfin, par-dessus tout cela, la FNAIM a voulu que toute la communauté professionnelle, et non seulement ses propres adhérents, apporte le plus haut niveau de garantie aux ménages. Pour ce résultat, il fallait une autorité supérieure, s'imposant aux quelque 35 000 agences et cabinets en France, investie de missions régaliennes : un conseil national de la transaction et de la gestion va voir le jour dans les prochaines semaines, chargé notamment de la déontologie et de la définition des formations indispensables. Il sera épaulé dans son rôle par une commission nationale de contrôle, qui jugera les différends entre particuliers et professionnels. Dans ces deux instances majeures, siègeront des représentants des consommateurs et de l'Etat, garants de la neutralité de leurs avis et décisions, au côté des organisations professionnelles.

D'ores et déjà, les professionnels sont en ordre de marche : l'essentiel d'entre eux donnaient spontanément aux consommateurs, avant l'ALUR, ce qui devient obligatoire. Ils n'auront pas de mal à passer du fait au droit. Il est d'ailleurs heureux que les mieux disants aient servi de modèles pour fixer les nouveaux standards des services immobiliers : pour la FNAIM, c'est la reconnaissance de près de soixante-dix ans d'efforts sans relâche et sans complaisance.

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la plus importante organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. Elle réunit aujourd'hui 12 000 entreprises, soit le tiers du secteur et environ 100 000 collaborateurs, exerçant les différents métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques,

la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier

Contact Presse

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