



La double faute du gouvernement par Jean-François Buet, Président de la FNAIM

La loi ALUR a profondément modifié l'encadrement des activités de transaction et de gestion immobilières. Les évolutions apportées par le texte du 24 mars 2016, sur la rigueur des pratiques, la transparence, la valeur ajoutée, avaient été inspirées par les organisations professionnelles, la FNAIM en tête. Nous avons, en effet, appelé de nos vœux la création d'un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI), interlocuteur privilégié du gouvernement pour les projets de réglementation concernant les agents immobiliers et les administrateurs de biens. Nous avons, au sein de cette instance, élaboré un code de déontologie et obtenu des pouvoirs publics de rendre obligatoire la formation continue pour tous les professionnels, quel que soit leur statut.

Nous avons aussi approuvé la création d'une Commission de contrôle, organe disciplinaire, véritable tribunal d'exception, chargée d'examiner les différends entre particuliers et agents immobiliers ou gestionnaires. La loi a doté cette commission d'un arsenal de sanctions, du blâme à l'interdiction d'exercer. Mais cette commission, qui parachèvera cette nouvelle organisation de nos professions, ne voit pas le jour. Pourquoi? Pour des raisons de financement. Le gouvernement estime le coût de son fonctionnement annuel entre 500.000€ et un million d'euro, une évaluation, selon nous, excessive. Cependant, il faut à la future commission un budget affecté.

Le projet de loi "Égalité et citoyenneté", actuellement en débat à l'Assemblée Nationale, reprend la proposition des ministères du Logement, de la Justice et de l'Économie, qui n'ayant fait l'objet d'aucune discussion avec les organisations professionnelles, demande purement et simplement la création d'une taxe, pesant sur les agents immobiliers et les administrateurs de biens, qui sera introduite par ordonnance. Cette taxe alimenterait le budget de fonctionnement de la Commission de contrôle. L'exécutif fait là une erreur politique, au mépris des organisations professionnelles, des femmes et des hommes qu'elles représentent, du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, et de l'Assemblée Nationale et du Sénat.

En plus d'une erreur politique s'ajoute une erreur d'analyse : pourquoi le financement de la commission de contrôle devrait être assuré par une contribution parafiscale de chaque agence immobilière et cabinet d'administration de biens, ou par chaque porteur de carte professionnelle? A quel titre doit-on considérer que celles et ceux qui pourront être traduits devant une instance, sans certitude sur le bien-fondé de la saisine, devraient-ils payer pour pouvoir éventuellement se faire punir? Le raisonnement est pervers et humiliant pour les professionnels.

Seule la création d'une structure ordinaire des agents immobiliers et des administrateurs de biens permettrait cette application. Les organisations professionnelles l'avaient appelé de leurs vœux, mais en vain. La défiance envers la profession, peut-être, ou le sentiment que les structures ordinaires étaient archaïques, ont empêché le gouvernement et le parlement de fonder une telle organisation. En son sein, par délégation de puissance publique, une profession est investie de la responsabilité de s'organiser, de se former, de se discipliner. Elle assume les coûts afférents à la réalisation de ces missions et finance elle-même les instances dont elle a la charge. Elle est maîtresse de son destin. Rien de semblable avec la Commission de contrôle telle que l'ALUR l'a créée. L'État y sera majoritaire, alors

le budget de l'État doit pourvoir à ses besoins. Toute autre imputation est irrecevable, à commencer par la taxe sur les professionnels.

Le ministère du Logement avait formulé, il y a quelques mois, une première hypothèse tout aussi hasardeuse : les trois syndicats d'agents immobiliers et d'administrateurs de biens devaient être les uniques contributeurs. Cependant, la commission traitera tant les dossiers de nos adhérents, mais aussi ceux des professionnels non syndiqués. Aux termes de la loi ALUR, partant d'un choix catégorique du législateur, la composition de la Commission de contrôle est tripartite. Les consommateurs y côtoient des professionnels n'étant plus en activité, et un nombre majoritaire de sièges y est dévolu à des magistrats. La présidence de la Commission doit d'ailleurs être assurée par l'un de ces magistrats.

Précisément, loin de l'arrogance attachée à l'acte de légiférer par ordonnance, le gouvernement devrait plutôt aller au bout de sa logique et examiner l'hypothèse de confier aux agents immobiliers et aux administrateurs de biens le soin de s'organiser. Instaurer une structure ordinale professionnelle serait une belle initiative. Écarter sans la peser cette voie serait une faute de la part du gouvernement: la question du financement de la Commission de contrôle redonne à cette solution une vive actualité.

La profession immobilière s'est engagée depuis la construction de la loi ALUR et l'application de ses textes dans un dialogue loyal. Elle a accepté que ses missions soient alourdies, que ses pratiques soient bouleversées, que ses honoraires soient contraints. Notre profession a fait preuve de coopération, de coproduction sans arrière-pensée avec les différents acteurs de la mandature. Il est temps que le gouvernement accorde sa confiance aux professionnels de la transaction et de la gestion, en s'abstenant de leur demander leur contribution financière sans leur donner les pouvoirs attendants.

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

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. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Julie Roland – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com