Août 2014
Note d'information interne

Création du CNTGI – Nomination de ses membres - installation

Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières

Textes de référence

- *Art. 13-1 et 13-2 de la loi Hoguet (créés par la loi ALUR)*
- *Décret 2014-843 du 25 juillet 2014*
- *Arrêté de nomination du 28 juillet 2014*

Historique

L'idée très ancienne de créer un Ordre s'est traduite plus récemment, en 2010, par celle d'instituer un Conseil National. Les professionnels subissaient en effet de plein fouet des modifications substantielles de leurs marchés : un recul significatif de l'activité de transaction, le développement de modèles économiques concurrents fondés sur le commerce à distance, un projet de loi anti-syndics et une menace d'interdiction des mandats exclusifs.

Par ailleurs, les activités immobilières étaient régies indifféremment par les ministères du Logement, de la Justice, et de la Consommation, ce qui nuisait à une vision d'ensemble.

L'enjeu de fédérer les professionnels était triple : un enjeu de la Profession face aux pouvoirs publics ; un enjeu pour les professionnels entre eux, et surtout un enjeu d'image et de crédibilité face aux clients

En 2011, l'UNIS et la FNAIM avaient ainsi proposé l'instauration d'un Conseil supérieur des professions immobilières. Le changement de gouvernement en 2012 entraîna, en 2013, la discussion du projet de loi Alur qui comprenait un volet modifiant la loi Hoguet. C'est donc très naturellement qu'y fut intégrée la proposition du Conseil National.

En 2013, dans la version définitive de la loi ALUR, les dispositions relatives à ce Conseil s'éloignent de la mouture initiale : il s'agit davantage d'une commission administrative que d'un Ordre.

Missions

Le conseil propose :

- Les règles constituant le code de déontologie applicable aux professionnels de la loi Hoguet
- La nature de l'obligation d'aptitude professionnelle des titulaires de carte,
- La nature de l'obligation de compétence professionnelle des négociateurs,
- La nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue,
- Les représentants des professionnels qui siègeront dans la commission de contrôle

Le conseil est en outre consulté pour avis sur l'ensemble des textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités encadrées par la Loi Hoguet, comme le souhaitait l'UNIS.

Composition / nominations *(arrêté du 28 juillet 2014)*

Le Conseil est composé ainsi :

Le Président : mandat de 3 ans renouvelable une seule fois

- 2014-2017 : **Bernard VORMS**, ancien directeur de l'ANIL notamment.

Sept Professionnels (majoritaires) :
Les professionnels sont majoritaires, et ne sont représentés que par l'intermédiaire des 3 syndicats (UNIS-FNAIM-SNPI) qui désignent les représentants issus des activités de syndics de copropriété, gérant

d'immeubles, transactions, immobiliers d'entreprise, qu'elles soient exercés par des indépendants, des groupes ou des réseaux.

- 2 sièges **UNIS** : Christophe TANAY et François DAVY sont titulaires (suppléants : François-Emmanuel BORREL et David CHOURAQUI). Sont ainsi représentés par l'UNIS tant les indépendants que les groupes.
- 2 sièges **FNAIM** : Jean-François BUET et Yves BOUSSARD, titulaires (suppléants : Jacky CHAPELOT et Max LEROUX)
- 2 sièges **SNP**I : Alain DUFFOUX et Gérard FONS, titulaires (suppléants : Marc VITRANT et Vincent LEPERCQ)
- + 1 siège dévolu, en accord entre l'UNIS, le SNPI et la FNAIM, aux réseaux de franchiseurs : Bernard CADEAU (ORPI) est titulaire, et Laurent VIMONT (CENTURY 21) suppléant.

Cinq Consommateurs (associations agrées)
Les associations retenues sont les mêmes que celle siégeant au sein de la commission de concertation des rapports locatifs. Elles différent toutefois de la commission relative à la copropriété qui a été dissoute. On notera que ni l'UFC, ni l'ARC, n'y sont membres.

- CNL - Confédération nationale du logement
- CGL - Confédération générale du logement
- Confédération syndicale des familles
- CLCV - Association Consommation Logement et cadre de vie
- AFOC (association force ouvrière consommateurs)

Les pouvoirs publics :

- Ministère du Logement
- Ministère de la Justice
- Secrétariat d'Etat chargé de la Consommation

NB : en fonction des sujets étudiés, le Conseil pourra s'appuyer sur des groupes de travail pouvant réunir d'autres organisations. Le Conseil décidera lui-même de la composition de ces groupes ad hoc.

Installation du CNTGI : première réunion le 30 juillet 2014

Sylvia PINEL, ministre du Logement, a réuni l'ensemble des membres titulaires et suppléants du CNTGI lors d'une première réunion plénière, le 30 juillet dernier, sous la présidence de Bernard VORMS.

Le CNTGI a procédé à l'examen du projet de décret relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier.

Les organisations professionnelles ont font état des difficultés qu'elles auront à mettre en pratique ce plafonnement des honoraires au 15 septembre, notamment du fait des délais nécessaires à la modification des contrats de travail.

Pour mémoire : Le décret du 1er août 2014 plafonne la part des honoraires imputables au locataires :

- *Zones très tendues : 12 euros TTC par m2*
- *Zones tendues : 10 euros TTC par m2*
- *Autres communes : 8 euros TTC par m2*
- *+ pour **l'état des lieux** d'entrée (seul facturable au locataire) : plafond de 3 euros TTC par m2, pour l'ensemble du territoire.*

Il a également procédé à l'examen du projet d'arrêté relatif aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier : s'agissant de la transmission des données par les professionnels nécessaire à la mise en œuvre des observatoires des loyers, le président propose d'examiner cette question en lien avec les instances qui en sont directement chargées.

Les associations de consommateurs regrettent le fait que le nombre de leurs représentants soit inférieur au nombre de celui des professionnels, qui rappellent pour leur part qu'il s'agit d'une instance professionnelle et

non paritaire ; en outre, c'est la première fois en France qu'un Conseil Professionnel dispose en son sein de représentants d'associations de consommateurs.

En définitive, la première réunion augure d'une bonne organisation de travail et de concertation pour l'avenir. Notons spécifiquement que le CNTGI a été effectivement consulté sur le premier texte d'application de la loi ALUR concernant nos activités locatives.

Calendrier de travail indicatif

- **Juillet 2014** : honoraires de location (plafonnement de la part Locataire) – *décret publié.*
- **Septembre 2014** : prestations de syndic, contrat-type, plafonnement de certaines prestations
- **Automne 2014**: modèles de baux, états des lieux

EXTRAITS DE LA LOI HOGUET

Chapitre I : Du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières
Article 13-1 : les missions du CNTGI
Il est créé un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières dont la mission est de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article 1er par les personnes mentionnées au même article 1er.

Le conseil propose au garde des sceaux, ministre de la justice, et aux ministres chargés de la consommation et du logement :
1° Les règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes mentionnées à l'article 1er, dont le contenu est fixé par décret ;
2° La nature de l'obligation d'aptitude professionnelle définie au 1° de l'article 3 ;
3° La nature de l'obligation de compétence professionnelle définie à l'article 4 ;
4° La nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1 ;
5° Parmi les personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1er, les représentants des personnes mentionnées au même article 1er qui siègent dans la commission de contrôle mentionnée à l'article 13-5.

Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités mentionnées audit article 1er.

Le conseil établit chaque année un rapport d'activité.

Article 13-2 : composition du CNTGI

Le conseil est composé majoritairement de représentants des personnes mentionnées à l'article 1er. Ceux-ci sont choisis, en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels, au sens des articles L. 2133-1 et L. 2133-2 du code du travail, représentatifs des personnes mentionnées à l'article 1er.

Le conseil comprend également des représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 411-1 du code de la consommation.

Assistent de droit aux réunions du conseil les représentants du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

La composition et les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil sont fixées par décret.