

→ Entretien avec Christophe Tanay

«Oui pour les métiers en ligne, mais pas n'importe comment»

Christophe Tanay, 52 ans, administrateur de biens, associé du cabinet Simon, Tanay, de Kaenel à Paris 8^{ème} est le nouveau président de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS). Il succède à Etienne Ginot dans un contexte particulier. Plusieurs décrets d'application de la loi ALUR sont attendus. Avant la tenue du 6^{ème} congrès national de l'UNIS, la rédaction a posé quelques questions au nouveau président. Il nous livre son analyse sur la légitimité du syndicat, sur l'application de la loi ALUR et sur les priorités de l'UNIS.



DR © Source : DR - UNIS

Il y a un an, lors du dernier congrès de l'UNIS, votre prédécesseur déplorait l'absence de concertation de la part de le ministère du logement : quelle est la légitimité d'un syndicat professionnel ?

«Les syndicats sont malmenés, tous secteurs confondus. L'immobilier n'échappe pas à la tendance de fond d'une crise des corps intermédiaires, des instances, partis politiques et, plus globalement des institutions. L'UNIS doit par conséquent se positionner comme une organisation pertinente, et dire pourquoi.

Les professionnels de l'immobilier, leurs tarifs, sont critiqués ; la société et les consommateurs privilégiant les circuits courts. Le marché de gré à gré est très important en location et vente. Il est résiduel pour la gestion de copropriété, mais la tendance est à l'aide à la gestion en ligne. La loi ALUR a même consacré l'habitat participatif, mesure discrète mais très révélatrice de l'évolution de la société, vers davantage de partage et d'échanges.

Il faut avoir à l'esprit que l'alourdissement et la complexification de la législation peuvent avoir deux effets totalement divergents :

- soit attirer le consommateur vers le professionnel, estimant que seul ce dernier a la capacité de répondre aux obligations légales ;

- soit, au contraire, l'en éloigner, pour éviter de faire face à des coûts supplémentaires (diagnostics de plus en plus nombreux...) ou pour essayer de contourner la loi (blocage des loyers...).

En effet, les contrôles et les sanctions concernent quasi-exclusivement les professionnels, très rarement les particuliers. Il faut donc se méfier de la sur-législation, créatrice de deux marchés parallèles, l'un contrôlé, l'autre pas.

L'UNIS doit par conséquent mettre l'accent sur la plus-value des professionnels de la gestion et de la transaction.»

De nouvelles offres de syndic apparaissent sur le marché grâce à Internet. Votre organisation en appelle à une e-loi Hoguet, pouvez-vous préciser votre analyse ?

«L'hyper-réglementation, très papivore (loi de 1989, loi de 1965 en particulier), est largement en retard sur la réalité des échanges commerciaux. La loi Hoguet a certes évolué, mais reste une exception immobilière française par rapport à nos voisins européens et à la Directive Services. Le métier s'exerce sur une ligne jaune. Il en résulte un sentiment général de concurrence faussée, au détriment de celui qui respecte la réglementation. De l'ordre ne ferait pas de mal, et l'UNIS agira en ce sens. Oui pour les métiers en ligne, mais pas n'importe comment.»

Pour l'UNIS, quelles seront les prochaines étapes de la loi ALUR ?

«Les décrets d'application sont désormais programmés au sein du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI), qui sert véritablement de poumon aux réformes de cette loi.

La rentrée sera marquée par le plafonnement des honoraires de location (15/9/2014).

Puis, le contrat et les prestations de syndicats seront examinés : la question centrale sera de déterminer le contenu qu'on voudra donner au forfait.

En copropriété encore, les mesures d'information des acquéreurs de lots font grincer : l'intention est bonne, mais sa traduction pratique est désastreuse, compte tenu du volume de documents à fournir.

Quant aux mesures financières, le contexte économique n'est pas favorable à la constitution d'épargne, pourtant indispensable.

Nous travaillerons, enfin, sur les baux-types.

Le dernier trimestre 2014 sera donc particulièrement riche en novations de toutes sortes !»

Vous allez, les 8 et 9 octobre prochains, présider votre premier congrès. Quelles sont les priorités, quels sont les projets de l'UNIS ?

«L'UNIS siège au sein du nouveau CNTGI. Le CNTGI a le mérite de réunir les trois syndicats professionnels, les trois ministères, qui réglementent nos activités, et les consommateurs agréés. Ainsi, ce Conseil pourra-t-il envisager les réformes nécessaires, outre ses missions concernant la formation, la déontologie et la discipline.

L'UNIS s'efforce de représenter l'ensemble des métiers de la gestion et de la transaction, exercés par des entreprises de toutes tailles. Cette diversité est indispensable pour mieux réinventer les métiers et proposer les améliorations nécessaires à la politique du logement. L'UNIS s'appuie sur ses pôles régionaux, et entend promouvoir et encourager les actions locales, qui doivent être déterminantes dans le paysage immobilier français. En particulier, les Universités de la Copropriété de l'UNIS qui ont rassemblé depuis 4 ans plus de 23.000 copropriétaires, gratuitement, dans une trentaine de villes, sont maintenues afin de les sensibiliser aux problématiques des copropriétés et au rôle et aux actions de leur syndic.

Pour accompagner les professionnels au quotidien dans l'exercice de leurs activités, l'UNIS déploie de nouvelles offres de formations à coût attractif, ainsi que des supports juridiques et pratiques adaptés, notamment, aux impacts de la loi ALUR.» ●

Propos recueillis par la rédaction

“Changeons d'allure !”

Le congrès national de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) se tiendra au Palais Brongniart à Paris, les 9 au 10 octobre 2014 sur le thème : “Changeons d'allure !” Réservé aux adhérents de l'UNIS : unis-immo.fr