

## Communiqué

# LETTRE AUX ADHÉRENTS DE L'UNIS

26 septembre 2018

## REFORMES ET MOUVEMENTS DE TERRAINS

ELAN, FISCALITÉ, INNOVATIONS

Fin du suspense sur le **projet de LOI ELAN** : les parlementaires membres de commission mixte paritaire (CMP) sont convenus d'un texte commun après un an de discussions, et le texte finalisé a été rendu public ce 26 septembre.

Après moultes conférences du consensus, tractations, négociations, médiations, auditions, consultations, ce texte ne fait pas rêver. Il devra affronter le test du terrain.

Les mesures phares sont connues depuis longtemps : restructuration du secteur locatif social, encadrement des loyers à titre expérimental et observatoires locaux (art.48 & 49), bail mobilité (art.34).

### **Statut des professionnels et des métiers.**

Du côté des professionnels, ce texte loin d'être une potion magique a un goût bien amer : beaucoup d'énergie a été dépensée en pure perte. Certains succès minimes qui constituent en réalité que des mesures de bon sens : réserver les dénominations d'agents immobilier, de gestionnaire locatif ou de syndic de copropriété... aux agents immobiliers, gestionnaires locatifs ou syndic de copropriété.

La réforme nécessaire d'un CNTGI (art.53 quater I), - réunissant consommateurs et professionnels - lourd et onéreux justifiait-il autant d'escarmouches ? L'UNIS regrette que ce CNTGI n'ait pris aucune part dans le débat : il n'a été convoqué que pour donner son point de vue sur l'unique article qui concernait son rôle et sa composition.

### **Rapports locatifs**

Fallait-il une loi de 270 pages pour permettre la possibilité de réviser un décret sur les charges récupérables inchangé depuis 1987 (art.53 quater B) et autoriser la signature électronique des actes de cautionnement (art.47) ? Aucun autre progrès majeur n'est à

signaler, le redressement du secteur locatif privé étant laissé aux mains du bail mobilité et de la garantie Visale.

### **Copropriétés**

La suppression de l'obligation pour les conseils syndicaux de mettre en concurrence le syndic tombait sous le sens. Pour autant, la CMP n'a pas retenu cette mesure de bon sens. Les négociations se déplacent sur le terrain des ordonnances à paraître dans un et deux ans (art.60).

Des amendes sont prévues pour retard de transmission des archives en cas de changement de syndic (59 bis AA AB)

Le vote par distance et vote électronique seront autorisés (art.59 bis M).

Une belle avancée à souligner : les colonnes montantes d'électricité vont enfin voir leur statut clarifié, et par suite, le sort des charges d'entretien (art.55 bis AA).

La lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil est renforcée par le projet de loi ELAN. Les professionnels – notamment les syndicats – seront sollicités (art.58 bis et 56 sexies).

### **Calendrier**

Le projet de loi ELAN sera soumis à un vote de ratification par l'Assemblée nationale et par le Sénat. Une probable saisine du Conseil constitutionnel repoussera la promulgation de la loi à novembre ou décembre au mieux.

### **Ordonnances et décrets d'application**

L'UNIS, qui a participé à toutes les étapes de la l'élaboration du projet de loi, tiendra son rang dans l'élaboration des décrets et ordonnances ; pour défendre les clients, les équipes et les entreprises du secteur de la gestion, de la transaction et de la rénovation immobilières, notamment au sein d'un CNTGI rénové.

\*\*\*

Du côté du projet de **LOI DE FINANCES** pour 2017, les professionnels et leurs clients sont très impatients de voir des résultats concrets, tant sur la croissance du pays que pour celle des entreprises et du pouvoir d'achat.

Pour l'heure, le compte n'y est pas.

L'explosion de la **Taxe sur le Gaz Naturel (TIGN)** par exemple réduit à néant les économies réalisées, celles-ci bénéficiant à l'Etat et non au contribuable.

**Il est urgent de mettre fin au racket fiscal sous couvert d'écologie !**

Difficile en effet aux clients de « FAIRE » des efforts de maîtrise des charges si aucune économie ni bénéfice ne sont réellement constatés.

\*\*\*

### **Pendant ce temps, sur le terrain concurrentiel, le secteur innovant se déchaîne :**

Dans le secret des incubateurs, des régiments de start up affutent leurs algorithmes en présentant des solutions miracles - qui existaient déjà pour certaines (Locapass par exemple) pour résoudre d'un clic, les « galères » des Français qui veulent vendre ou louer. Cette jungle d'offres *low-cost*, sont imprécises et peuvent semer la confusion dans l'esprit des consommateurs et s'avérer délétères, à terme dès lors qu'il s'agit de fournir des données personnelles de percevoir des fonds. Beaucoup n'affichent ni Carte professionnelle pourtant obligatoire (loi Hoguet du 2/1/1970) ni leurs honoraires (arrêté du 10 janvier 2017), au mépris des règles de protection et d'information des consommateurs ainsi dupés.

Les professionnels constamment stigmatisés par les pouvoirs publics, offrent des garanties et des services efficaces et sécurisants, à leurs clients. Ils sont d'ores et déjà prompts à la riposte pour prendre ce virage avec des contours bien définis.

Le volet Numérique de la loi ELAN tend à renforcer pourtant l'intermédiation. Mais la mise en œuvre est troublante. Sera-t-elle confiée aux professionnels, aux plateformes, au service public, au secteur HLM ? Le service « LOCATIO », start up de l'Etat, promu par notre ministre de tutelle à grand renfort de communication, révèle le vrai visage de l'offensive d'un pouvoir obsédé par des résultats immédiats. Cette énième produit favorise la fraude, et inquiète les professionnels qui, eux, sont soumis à des obligations de formation continue, de contrôles et d'encadrements incessants.

### **Les professionnels sont innovants.**

### **Ils ne demandent qu'à innover davantage.**

\*\*\*\*\*

Christophe TANAY  
Président

---

#### **A propos de l'UNIS**

L'UNIS représente 24,79 % de la branche de l'Immobilier (Arrêté du 26/7/2017, JO du 12/8/2017) et se place en seconde position. Représentative des 5 métiers que sont la gestion (syndics de copropriété, gérants), la transaction et l'investissement (agents immobiliers, promoteurs-rénovateurs), ainsi que l'expertise, l'UNIS regroupe l'ensemble des acteurs : indépendants, réseaux et groupes dans toutes les régions de France. Pour garantir un service de proximité aux clients de ses adhérents, l'UNIS les accompagne, dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité. L'UNIS met également à leur service un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques. Force de propositions et de réflexion, l'UNIS interpelle les pouvoirs publics et siège au sein des principales instances, en particulier le CNTGI (CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIERES).

#### **Contact UNIS :**

➤ UNIS Service Communication : [communication@unis-immo.fr](mailto:communication@unis-immo.fr) – 01 55 32 01 18

#### **Contact PRESSE**



Cristina de GABRIAC : 06 16 24 80 88 [cdg.degabriac@gmail.com](mailto:cdg.degabriac@gmail.com)