



CONGRÈS DE L'UNIS



SOMMAIRE

CONGRES DE L'UNIS

IMMO HEBDO (06 novembre 2019)	AGENDA	4
BATIACTU.COM (22 novembre 2019)	Au 10e congrès de l'Unis, les professionnels redoutent la future loi Nogal	5
www.capital.fr (25 novembre 2019)	Sécurisation des loyers impayés : la mission de l'agent immobilier doit (absolument) évoluer	7
INFORMATIONS RAPIDES DE LA COPROPRIETE (Novembre 2019)	Agenda	10
fr.finance.yahoo.com (25 novembre 2019)	Sécurisation des loyers impayés : la mission de l'agent immobilier doit (absolument) évoluer	11
www.capital.fr (5 décembre 2019)	Immobilier : ces nouvelles règles qui vont (bientôt) s'appliquer aux administrateurs de biens	13
www.mysweetimmo.com (5 décembre 2019)	Christophe Tanay : « La FNAIM et l'UNIS travaillent ensemble de plus en plus ! »	16



CONGRES DE L'UNIS



AGENDA

6-7 novembre : Salon **Rent 2019**,

Porte de Versailles, Paris.

7 novembre : **Covivio** fait le point sur son activité Bureaux.

13-14 novembre : **Salon de la Copropriété**, Porte de Versailles, Paris.

14 novembre : La **FNAIM** et **Qualitel** lancent le mouvement « Les Copros Vertes ».

13-15 novembre : **MAPIC**, à Cannes.

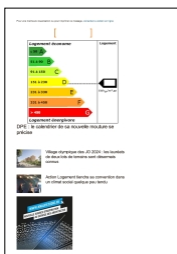
14 novembre : **Spie Batignolles** fait le point sur son actualité.

20 novembre : Conférence annuelle d'**ULI France**.

21-22 novembre : Congrès annuel de l'**UNIS**, au Grand Palais, Paris.

26 novembre : **Convention nationale d'Action Logement**, à la Maison de la Mutualité, Paris.

11-13 décembre : **SIMI**, à Paris.



IMMOBILIER > ACTEURS ET MÉTIERS

Au 10e congrès de l'Unis, les professionnels redoutent la future loi Nogal

Lina Trabelsi , le 23/11/2019 à 09:30



Christophe Tanay, président de l'Unis (gauche) et le député Mickaël Nogal au 10e Congrès de l'Unis. ©LT pour Batiactu

LÉGISLATIF. Réunis pour le 10e congrès de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis), les administrateurs de biens redoutent le contenu de la proposition de loi que le député Mickaël Nogal devrait leur soumettre la semaine prochaine.

Pour fêter la première décennie de son congrès, l'Unis a choisi le décor non moins fastueux du Grand Palais, qui ne brille pas encore pour ses qualités acoustiques. Pourtant, la grande nef de l'édifice du XXe siècle est difficilement parvenue à couvrir les huées lancées par certains professionnels à l'encontre du député (LREM) Mickaël Nogal, venu défendre son rapport paru en juin, et qui doit déboucher sur une proposition de loi.

Le député de Haute-Garonne -qui sera finalement applaudi en fin d'intervention- a d'ailleurs assuré aux professionnels présents qu'il leur présenterait le contenu de sa proposition de loi avant qu'elle ne soit déposée à l'Assemblée nationale, probablement la semaine prochaine.



Ce qui suscite le courroux des administrateurs de bien dans le rapport Nogal "Louer en confiance", c'est sa capacité "à souffler le chaud et le froid" sur la profession, a introduit Christophe Tanay, président de l'Unis. "Ce rapport revisite une grande partie de l'état du droit existant (...) au risque d'entraîner une nouvelle instabilité", craint-il.

"Tiers de confiance, je veux vous aider à le devenir"

La frilosité des professionnels concerne notamment la consignation du dépôt de garantie auprès d'un organisme tiers. Dans son rapport, Mickaël Nogal préconisait cette mesure, appliquée dans d'autres pays européens, dans l'objectif de lutter contre ce qui constitue le premier motif de litiges entre locataire et bailleur. Alors qu'ils sont élevés au rang de "tiers de confiance" par le rapport du député comme le ministre du Logement Julien Denormandie, les administrateurs de bien aimeraient que ce statut leur soit également appliqué sur la question de la garantie, qu'ils pourraient séquestrer à la place d'un organisme agréé encore inconnu. "Tiers de confiance, je veux vous aider à le devenir", a tenté de rassurer le député Nogal, affirmant qu'il était encore "entrain de finaliser les discussions sur les modalités de cette consignation".

Autre point de défiance: le transfert aux mandataires de gestion locative du risque des impayés. Si un locataire se trouve en défaut de paiement de loyer à date fixe, le propriétaire bailleur se verrait tout de même rémunéré par le professionnel immobilier, par le biais d'un mécanisme assurantiel. Pour Christophe Tanay, ce service de garantie des loyers impayés ne pourrait avoir lieu sans une révision des honoraires, au risque "d'un réel danger que les entreprises se trouvent complètement inféodées au régime d'assurance et des variations de prix". "Avec le modèle que je propose, l'idée n'est pas que ce soit le législateur mais bien les administrateurs de biens, courtiers et assureurs qui détermineront les conditions pour atteindre l'obligation de résultats sur la question du paiement des loyers à la bonne date", précisera plus tard le député auprès de *Batiactu*. Indiquant que les conditions de rémunération ne changeraient pas avec la loi, Mickaël Nogal voit toutefois dans son texte législatif l'opportunité "de donner tous les outils qui permettront ce mandat de gestion".



Sécurisation des loyers impayés : la mission de l'agent immobilier doit (absolument) évoluer



Getty Images / Alexander Spatari

Alors que le député LREM Mickaël Nogal dévoilera prochainement sa proposition de loi visant notamment à obliger les administrateurs de biens (agents immobiliers) à garantir les loyers impayés à leurs clients propriétaires-bailleurs, Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du Management des Services Immobiliers, s'insurge contre le refus de certains professionnels à voir leur métier évoluer.

L'événement n'est pas si courant et il est intervenu en clôture du Congrès de l'UNIS, qui était aussi le dixième anniversaire de l'organisation professionnelle. Le député Mickaël Nogal prononçait son discours sur scène, notamment pour présenter la proposition de loi qu'il dévoilera mercredi prochain découlant de son rapport. Elle devrait conduire à créer aux gestionnaires locatifs l'obligation de garantir aux propriétaires le versement de leurs revenus fonciers. L'idée consiste à conduire les administrateurs de biens à majorer leur valeur ajoutée pour que les propriétaires investisseurs se tournent davantage vers eux et que le marché locatif en soit sécurisé.

On rappellera que les 2/3 des logements locatifs ne sont pas confiés à un professionnel. Les conséquences sont lourdes : un parc en moyenne mal entretenu, des contrats irrespectueux de la réglementation, des loyers souvent excessifs par rapport aux prestations, des exigences de solvabilité hors de mesure et de nombreux cas de discrimination.



[Visualiser l'article](#)

Curieusement, pourrait-on s'étonner, les professionnels sont peu enthousiastes à l'idée de devoir garantir le versement des loyers. Il est clair que le dispositif ne pourra se mettre en place qu'au prix d'un mécanisme de réassurance. Les gestionnaires craignent deux conséquences. Ils redoutent d'abord d'avoir à augmenter leurs honoraires, en gros du montant des assurances existant aujourd'hui sur le marché, souscrites facultativement par les propriétaires. Ils estiment que les ménages qui ne viennent pas leur acheter le service de gestion professionnelle pour 6 ou 7% du montant des loyers ne viendront pas davantage pour plus cher, de l'ordre de 2 ou 3% de plus. Ils craignent aussi que les primes explosent et que les assureurs, pour couvrir tous les risques, tous les profils de locataires, n'augmentent leurs tarifs.

En fait, les professionnels peinent à comprendre deux vérités. D'abord, il y a un monde entre un professionnel qui s'engage, faisant en l'occurrence de l'investissement locatif un placement à rendement garanti, et un professionnel qui ne s'oblige qu'à déployer des moyens, sans garanti de succès. Oui, c'est une révolution copernicienne. On accepte de payer plus pour un résultat certain. Ensuite, et des groupes de travail pilotés à la demande du député Nogal par un spécialiste reconnu des assurances immobilières l'ont démontré, réunissant courtiers et assureurs, la mutualisation des risques, les 6,5 millions de logements loués étant appelés à être couverts, va permettre de maîtriser voire de faire baisser les primes. En clair, les assureurs savent que les quelque 2% d'impayés sont en fait structurels et que le passage de 15% des locations professionnelles actuellement couvertes à 100% ne changera pas le risque, mais avec des primes multipliées mécaniquement par plus de 6. Les assureurs sont même en train de moderniser leurs critères de sélection pour ouvrir la location à des profils naguère encore exclus, comme les CDD, les intérimaires ou les indépendants.

Le député n'a guère eu le temps d'expliquer cela au Congrès de l'UNIS, parce qu'il s'est risqué à dire que les honoraires pratiqués actuellement lui semblaient élevés. Il a raison et tort. Raison puisqu'en l'état du service rendu un tiers seulement des propriétaires recourent à un professionnel pour la gestion de leur bien, alors même que ses honoraires sont fiscalement déductibles des revenus fonciers imposables, donc largement neutralisés. D'ailleurs, les gestionnaires disent-ils cela à leurs prospects propriétaires ? Pas sûr. Le député a tort dès lors que l'obligation de résultat rendra acceptable ce qui ne l'est pas.

Enfin, le problème essentiel n'est-il pas le manque de fierté des professionnels ? Au fond, ils ne croient pas pour trop d'entre eux à leur valeur ajoutée, ni avant ni après l'obligation de garantir le versement des loyers. Le défi des représentants de la profession et du député est en quelque sorte de faire le bonheur des administrateurs de biens à leur place. On a même l'impression qu'il y faudra un combat. Mickaël Nogal ne ménage pas sa peine pour expliquer et convaincre. Il ne le fait pas en vain. Une partie des administrateurs de biens a l'envie de cette évolution, à la FNAIM comme à l'UNIS. Ce clivage révèle d'ailleurs deux réalités : derrière l'apparence d'une communauté professionnelle, une diversité importante et une difficulté des syndicats à les fédérer et à les représenter, et en outre une authentique souffrance dans la conduite du changement.

Pourtant, Pierre Dac nous en avait prévenus, "mieux vaut penser le changement que changer le pansement." Car les gestionnaires sont-ils si sûrs que leur métier n'est pas disruptable par le digital ? Apparaissent des start-up telles Wizi qui proposent une gestion dématérialisée... assortie de toutes les garanties, contre la carence locative (absence de premier locataire après l'achat), de vacance (absence de locataire entre deux locations), les impayés de loyer, les dégradations et frais de justice. Au mieux, ces sociétés seront intégrés à



[Visualiser l'article](#)

la communauté des administrateurs de biens, et Wizi est par exemple adhérent à la FNAIM, servant d'aiguillon au reste de la profession. Au pire, ils seront de redoutables concurrents, capables de lever significativement des fonds et de se développer puissamment. "Nogal" en espagnol - le député porte ce patronyme est franco-espagnol - veut dire "noyer", et les décoctions de ce bois dur sont connues pour guérir du lymphatisme... Il se pourrait bien que la proposition de loi du député Nogal, qui sera présentée mercredi à la communauté immobilière, joue ce rôle pour l'administration de biens. En attendant, elle anime les Congrès professionnels et passionne les conversations.

Les prix de l'immobilier partout en France Entrez une adresse (exacte, avec le code postal) et découvrez le prix des biens immobiliers vendus ces dernières années. Pas de résultats si pas de transactions.



Actualités

→ Agenda

Mercredi 13 et jeudi 14 novembre 2019, Salon de la copropriété, 26^e édition, à Paris.-

Le mercredi de 9h à 22h (nocturne) et le jeudi de 9h à 18h. Entrée gratuite. Paris Porte de Versailles, pavillon 6 à Paris.

Retrouvez-nous sur le stand A041.
www.saloncopropriete.com

Vendredi 15 novembre 2019, Carrefour "Le nouveau droit de la copropriété", à Bandol (83).-

Organisée par le Club de l'immobilier de Toulon et Edilaix, éditeur de la revue, cette journée est consacrée à la loi ELAN, à ses décrets et à l'ordonnance. Matinée de formation Edilaix, animée par Jean-Marc Roux, directeur scientifique de la revue, Philippe Marin et Sophie Marchèse, avocats. Au menu, l'application du statut de la copropriété ; la modification de la gouvernance ; les nouvelles obligations du syndic. Quatre heures de formation validées (8h 30 12h 30) suivies d'une table ronde l'après-midi organisée par le club de l'immobilier réunissant administrateurs de biens, avocats, notaires, géomètres-experts, ...

Lieu : Golf de Dolce Frégate Provence, Saint-Cyr-sur-Mer. Droits d'inscription : 270 € (HT) hors déjeuner. Renseignements et inscriptions : www.edilaix.com ou Alexandra : 04 72 49 79 11, alexandra@groupe-edilaix.com

Jeudi 21 et vendredi 22 novembre 2019, X^e congrès de l'UNIS, à Paris.-

Réservé aux adhérents, ce congrès anniversaire a pour thème "Changer : pour un nouveau regard sur l'immobilier".

Grand Palais, rue du Gal Eisenhower, Paris. www.unis-immo.fr

Lundi 25 et mardi 26 novembre 2019, congrès et salon annuels de la FNAIM, à Paris.-

Deux jours de conférences, 30 ateliers, 200 exposants. Inscription obligatoire.

Carrousel du Louvre, rue Rivoli, Paris. www.fnaim.fr

Jeudi 28 et vendredi 29 novembre 2019, Solucop, Salon de la copropriété de Nice.-

Ouvert au public le jeudi de 14h à 19h et vendredi de 9h à 17h30. Ouverture 9h, le jeudi pour les professionnels de l'immobilier sur présentation de leur carte professionnelle.

Palais Nikaïa, Bld du Mercantour, Nice. www.solucop.com

Jeudi 5 et vendredi 6 décembre 2019, 31^e séminaire annuel de l'ICH Ouest-CNAM, à Nantes.-

Journées de formation professionnelle.

Jeudi 5 décembre.- L'année 2019 prend fin avec plusieurs réformes : copropriété, déontologie, justice, urbanisme. L'objectif de la journée est pour le professionnel d'en saisir les répercussions sur la pratique de son métier notamment, sa responsabilité professionnelle, l'instruction externalisée des autorisations d'urbanisme, la protection des données personnelles.

Vendredi 6 décembre.- Journée consacrée aux changements d'usage, de destination ou d'affectation. Ces notions, au cœur de la pratique immobilière, sont une protection pour certains et une contrainte pour d'autres. Il importe aujourd'hui plus qu'hier de savoir conduire ces changements poussés par de nouvelles dynamiques (ubérisation, urbanisme et transformation de la ville, exigences environnementales, mixité, mobilité...).

Droits d'inscription : 390 € la journée, 650 € les deux journées. Lieu : Hôtel Mercure 4 rue du Couëdic, Nantes. Contact : Cnam-ICH Ouest, 02 40 16 46 28, ich.ouest@cnam-paysdelaloire.fr

Vendredi 13 décembre 2019, Colloque "Les ordonnances de la loi ELAN", à Paris.-

Organisée par la Chambre nationale des experts en copropriété (CNEC), cette journée exceptionnelle par la qualité des intervenants est consacrée à décrypter la première ordonnance sous tous ces aspects. Edilaix éditeur de la revue, est partenaire du Colloque. Au programme :



- 9h15 - **Présentation de la journée et de l'ordonnance** par Patrice Lebatteux, avocat honoraire, président de la CNEC et Bernard Pérouzel, expert honoraire,

- 9h30 - **Évolution du statut de la copropriété** par Daniel Tomasin, professeur émérite, à l'université Toulouse 1 et Matthieu Poumarède, professeur agrégé, à l'université Toulouse 1,

- 10h00 - **Le champ d'application de la loi, les petites copropriétés, les copropriétés à deux** par Jean-Louis Bergel, professeur émérite à l'université d'Aix-Marseille et Loïc Cantin, expert judiciaire, président adjoint de la FNAIM,

- 11h15 - **Le règlement de copropriété** par Florence Bayard-Jammes, professeur à TBS Business School et Stéphane Lelièvre, notaire associé,

- 11h45 - **Le conseil syndical** par Gilles Rouzet, conseiller honoraire à la Cour de cassation et David Rodrigues, juriste à la Confédération du logement et du cadre de vie (CLCV),

- 14h 30 - **Le syndic** par Jean-Marc Roux, directeur scientifique des éditions Edilaix, rédacteur en chef des Informations rapides de la copropriété et Olivier Safar, administrateur de biens, président de la Commission copropriété UNIS,

- 15h 00 - **L'assemblée générale** par Jean-Robert Bouyeure, avocat honoraire, rédacteur en chef de la revue Administrer et Christophe Tanay, administrateur de biens, président de l'UNIS,

- 15h 30 - **Les travaux** par Christelle Coutant-Lapalus, maître de conférences à l'université de Bourgogne-Franche-Comté, Caroline Jaffuel, magistrat honoraire, Véronique Bacot-Réaume, expert judiciaire agréée par la Cour de cassation et Agnès Lebatteux-Simon, avocat,

- 17h 00 - **Syndicat secondaire, scission, surélévation** par Jacques Lafond, avocat honoraire et Denis Brachet, géomètre-Expert,

- 17h 30 - **Syndicat et procédures** par Patrick Baudouin, avocat, président d'honneur de la Fédération internationale des Droits de l'Homme et Pascale Burdy-Clément, avocat,

- 18h 30 - **Propos conclusifs** par Hugues Périnet-Marquet, professeur agrégé à l'Université Panthéon-Assas Paris II.

Droits d'inscription : 450 € la journée (avec déjeuner, pauses et cocktail dînatoire). Lieu : Cercle de l'Union Interalliés, 33 faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris (M^o Madeleine ou Concorde). Contact : Valérie Abitbol, 01 44 74 68 40, info@la-cnec.org
Renseignements : CNEC, 17 rue du Sergent Bauchat, 75012 Paris. www.la-cnec.org

fr.finance.yahoo.com

Pays : France

Dynamisme : 79



Page 1/2

[Visualiser l'article](#)

Sécurisation des loyers impayés : la mission de l'agent immobilier doit (absolument) évoluer



© Getty Images / Alexander Spatari / Capital

L'événement n'est pas si courant et il est intervenu en clôture du Congrès de l'UNIS, qui était aussi le dixième anniversaire de l'organisation professionnelle. Le député Mickaël Nogal prononçait son discours sur scène, notamment pour présenter la proposition de loi qu'il dévoilera mercredi prochain découlant de son rapport. Elle devrait conduire à créer aux gestionnaires locatifs l'obligation de garantir aux propriétaires le versement de leurs revenus fonciers. L'idée consiste à conduire les administrateurs de biens à majorer leur valeur ajoutée pour que les propriétaires investisseurs se tournent davantage vers eux et que le marché locatif en soit sécurisé.

On rappellera que les 2/3 des logements locatifs ne sont pas confiés à un professionnel. Les conséquences sont lourdes : un parc en moyenne mal entretenu, des contrats irrespectueux de la réglementation, des loyers souvent excessifs par rapport aux prestations, des exigences de solvabilité hors de mesure et de nombreux cas de discrimination.

fr.finance.yahoo.com

Pays : France

Dynamisme : 79



Page 2/2

[Visualiser l'article](#)

Curieusement, pourrait-on s'étonner, les professionnels sont peu enthousiastes à l'idée de devoir garantir le versement des loyers. Il est clair que le dispositif ne pourra se mettre en place qu'au prix d'un mécanisme de réassurance. Les gestionnaires craignent deux conséquences. Ils redoutent d'abord d'avoir à augmenter leurs honoraires, en gros du montant des assurances existant aujourd'hui sur le marché, souscrites facultativement par les propriétaires. Ils estiment que les ménages qui ne viennent pas leur acheter le service de gestion professionnelle pour 6 ou 7% du montant des loyers ne viendront pas davantage pour plus cher, de l'ordre de 2 ou 3% de plus. Ils craignent aussi que les primes explosent et que les assureurs, pour couvrir tous les risques, tous les profils de locataires, n'augmentent leurs tarifs.

>> Notre service - Trouvez votre nouveau logement, ancien ou neuf, à acheter ou à louer, beaucoup plus facilement grâce à nos annonces géolocalisées. Faites l'expérience,

(...) Cliquez ici pour voir la suite



Immobilier : ces nouvelles règles qui vont (bientôt) s'appliquer aux administrateurs de biens



Getty images

Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du Management des Services Immobiliers, revient sur plusieurs réformes qui vont très prochainement s'appliquer à la profession de gestionnaires de logements (syndics...)

La décennie écoulée aura été celle des administrateurs de biens. Deux congrès, celui des deux premiers syndicats représentatifs de cette activité, la FNAIM et l'UNIS, qui n'en finissent pas de vouloir fusionner mais peinent à y parvenir, et deux décisions publiques marquantes, d'envergures certes différentes: le plafonnement réglementaire des honoraires d'établissement des états datés, document d'information des acquéreurs en copropriété complété par le syndic, et la présentation de la proposition de loi Nogal relative à la gestion locative et à la location.

Deux ambiances distinctes dans les deux manifestations professionnelles, celle de l'UNIS au Grand Palais, celle de la FNAIM au Carrousel du Louvre, tous lieux prestigieux. Prestigieux et pourtant on sent bien que les administrateurs de biens sont en quête permanente de respectabilité. C'est même sans doute pourquoi ils choisissent des endroits institutionnels entre tous pour se réunir et accueillir des décideurs publics, ministre ou parlementaires. Quels sont les indices de cette quête d'estime ? Le plus éclatant est sans conteste ce caducée, figurant Vestale, déesse antique de la famille, que la FNAIM a conçu pour devenir l'emblème des professions immobilières. Cet acte de communication fondateur faisait suite à l'obtention par la FNAIM et l'UNIS dans la récente loi ELAN de la protection des titres d'agent immobilier et d'administrateur de biens. Le président de la FNAIM n'a pas hésité à revendiquer l'exemple des professions ordinales du droit ou du chiffre, avocats, notaires, experts-comptables : il s'agit de montrer que les professionnels de la transaction et de la gestion sont astreints à des obligations, de formation, de probité, de garantie, d'assurance qui font d'eux des



[Visualiser l'article](#)

« tiers de confiance ». Cette expression obsède désormais les discours des représentants de ces métiers, auxquels l'inconscient collectif a plutôt tendance à associer la défiance.

>> Notre service - Faites des économies en testant notre comparateur d'Assurances Habitation

On pourrait penser que toute la profession adhère à ce principe. Eh bien non: pour l'instant, l'UNIS ne suit pas le mouvement... pour des raisons fortes: ce syndicat, qui accueille officiellement les grandes enseignes des réseaux d'agents commerciaux indépendants, I@D, Capifrance, Optimhome ou encore Safti et Megagence, a du mal à approuver à un signe qui ne pourrait être porté que par les agents immobiliers traditionnels mais pas par les négociateurs indépendants, travaillant sous couvert de l'autorisation d'exercer d'un agent immobilier et n'ayant pas à justifier des mêmes critères d'aptitude ou de sérieux. Bref, l'UNIS est mal à l'aise avec ce qui ressemble à une distinction entre deux catégories de professionnels, les seconds prenant au passage une place croissante sur le marché de la transaction, sinon de la gestion. En attendant, ces approches divergentes démontrent que la communauté professionnelle immobilière doit encore apprendre à s'entendre. Or, elle ne cache désormais plus son inspiration du concept d'ordre, au point qu'un débat si au congrès de la FNAIM avec deux députés pour invités a abordé cette hypothèse de création d'un ordre des agents immobiliers et des administrateurs de biens.

Seulement voilà, ces professions ont encore du mal à accepter qu'être dépositaires de la confiance, voire d'une part d'autorité publique, passe par des gages à donner, et qu'on sort grandis de cet équilibre. Ainsi, la loi ALUR, face aux excès constatés dans la tarification des états datés, document synthétique de la situation juridique et comptable d'un lot de copropriété au moment de sa vente et de son achat, a posé le principe d'un plafonnement du prix de ce service. Pour des pointes attestées à 800 et 1.000 euros, les associations de consommateurs soutenaient que 250 euros TTC eût été correct, quand les professionnels demandaient le double. Julien Denormandie vient de trancher à 380 euros TTC. Il conduit chaque partie à faire un effort, et donc les syndicats à minorer leurs marges sur cet acte spécifique. Le principe de la tarification, s'agissant de professions commerciales, est discutable et les fédérations ont annoncé qu'elles l'attaqueraient. Soit, mais sur le fond, que penser d'une profession dont certains membres ont sombré dans l'excès, menant les pouvoirs publics à intervenir? Est-il même normal que ce tarif d'arbitrage soit tellement critiqué et que le ministre soit jugé hostile aux administrateurs de biens parce qu'il se met au milieu du gué? Oui, les clients se sentiront bien avec ce prix plafond, qui n'est pas dérisoire, et ne récapitule heureusement pas la reconnaissance financière à laquelle prétend légitimement un syndic pour ses prestations à longueur d'année. A la vérité, la profession a du mal à faire payer sa valeur ajoutée réelle et est tentée de surpondérer des services qui ne le méritent pas.

Les réactions à la présentation le 27 novembre dernier par Mickaël Nogal, député de la Haute-Garonne signataire d'un rapport tendant à restaurer la confiance dans les relations entre propriétaires et locataires, des options qu'il retenait finalement pour sa proposition de loi sont éloquentes sur cette profession clivée. C'est au point que sortant de la même réunion, en présence de représentants du ministère du logement conviés par le député, très solennelle, les représentants des professionnels de la location et de la gestion n'avaient pas entendu les mêmes informations! Le cerveau est ainsi organisé qu'il préempte le sens et est capable de le déformer. Dans la réalité, le parlementaire a bel et bien voulu assigner aux administrateurs de biens la mission d'être dépositaires de la confiance, et ce par trois mesures qui feront le fond de la future loi. D'abord, les professionnels ne pourront plus se défaire des dépôts de garantie que les locataires entrants leur confient et qu'ils envoient souvent sur simple demande au propriétaire, alors que cette somme équivalente à un mois de loyer au maximum est là pour être consignée jusqu'au départ du preneur, et qu'elle servira à réparer le logement en cas de dégradation. On rappellera que la loi les oblige à séquestrer les fonds en question sur un compte protégé par une garantie jouant en cas de détournement.



Par ailleurs, en lieu et place d'un organisme financier dédié, tel qu'il l'avait préconisé dans son rapport, Monsieur Nogal a finalement identifié que les administrateurs de biens, disposant justement d'un compte sécurisé et dûment assurés en cas de non respect de leurs obligations, pouvaient être ces séquestres de proximité. Ainsi, les propriétaires qui gèrent eux-mêmes ne pourront plus garder par devers eux les dépôts de garantie de leurs locataires et seront obligés de les confier à un administrateur de biens de leur choix. Trop souvent en effet, le propriétaire n'épargne pas la somme, la dépense et n'en disposant plus au départ de son locataire s'emploie à démontrer que le logement est tellement dégradé qu'il ne peut rendre le dépôt, qui sera utilisé à engager les travaux de réfection...ou qui ne le sera pas: l'état technique des logements loués par des particuliers, notamment dans les grandes villes, témoigne que les dépôts de garantie ne sont pas utilisés comme ils devraient l'être !

Enfin, et c'est encore un *casus belli* avec une fraction de la profession, le législateur veut astreindre les gestionnaires à une obligation de résultat vis à vis des propriétaires: ils devront garantir le paiement mensuel du loyer, nonobstant les aléas. Un bouleversement, certes, mais surtout une dignité majorée : l'administrateur de biens incarnera la sécurité de l'investissement locatif et ne pourra se soustraire à cette obligation de garantir son client investisseur. En revanche, les moyens pour y parvenir seront laissés à sa discrétion, qu'il se réassure auprès de son courtier et de son assureur spécialisé ou qu'il décide d'assumer une partie du risque d'impayé des loyers. Il devra au demeurant aussi couvrir les dégradations qui sont en général associées à des impayés lourds, le locataire ayant un rapport abîmé au logement qu'il occupe. Le député a également l'intention de moraliser le dispositif dont les propriétaires usent volontiers pour se garantir contre les impayés, la caution solidaire apportée par un tiers: là encore, on passe vite de l'usage à l'abus, avec des exigences de cautions multiples ou encore de tiers ayant statut de fonctionnaires par exemple.

L'enjeu est simple : désigner explicitement les administrateurs de biens comme les acteurs de la neutralité et de la confiance, pour que les deux tiers des propriétaires qui ne recourent pas à eux changent d'avis, a fortiori s'ils ont moins de moyens de se préserver par le mécanisme de la caution, obsolète et inéquitable. Les bénéfices à attendre de cette généralisation de la garantie par les professionnels sont également pour le locataire: en mutualisant les risques d'impayés, les assureurs vont pouvoir relâcher les critères de sélection qu'ils imposent aujourd'hui à la faible proportion de gestionnaires qui vendent cette assurance contre les impayés à leurs clients propriétaires, leur générant des primes réduites. La mutualisation va produire des effets vertueux pour à la fois abaisser les barrières à l'entrée de la location et autoriser une maîtrise du risque mieux ajustée. Et puis les acteurs de l'assurance en profitent pour moderniser aussi ces critères: il est temps qu'ils intègrent dans leurs *scorings* les évolutions sociales en prenant en compte par exemple que le reste à vivre est plus déterminant que le rapport rustique entre les revenus et les charges, ou encore qu'ils réalisent que le sacro-saint contrat à durée indéterminée n'est plus le graal protecteur qu'il a été pour eux !

Les attermoissements d'une partie de la profession sont compréhensibles: accepter le changement est toujours difficile et y adapter des entreprises plus douloureux encore. Il reste que la proposition de loi Nogal constitue une opportunité historique de faire des administrateurs de biens des agents de l'équilibre des relations entre 5 millions de ménages propriétaires et 6,5 millions de ménages locataires. Il reste aussi que la respectabilité tient non seulement au rôle que la République et la loi vous confèrent, mais également à l'engagement qu'on accepte...qui plus est quand le bénéfice commercial ne fait pas de doute. Pour le dire différemment, la respectabilité est un pacte, dont on ne détaille pas les termes. On prend tout ou s'expose à une disqualification aux yeux de l'opinion et des décideurs publics. Les administrateurs de biens tiennent leur destin en main.



Christophe Tanay : « La FNAIM et l'UNIS travaillent ensemble de plus en plus ! »

Par SweetRédaction

Vidéo : <https://www.mysweetimmo.com/2019/12/05/christophe-tanay-la-fnaim-et-lunis-travaillent-ensemble-de-plus-en-plus/>

Conversation de Salon entre Christophe Tanay, Président de l'UNIS et Ariane Artinian au Congrès FNAIM 2019.

© mysweetimmo