



## REVUE DE PRESSE - DÉCEMBRE 2019

---

# SOMMAIRE

## ETUDE IPSOS UNIS

---

www.combourse.com (2 décembre 2019)	Christophe Tanay : En 2020, le logement sera au coeur des enjeux locaux	5
www.universimmo.com (3 décembre 2019)	Revue de presse - Semaine du 2 au 8 décembre 2019	6
www.aucoeurdelimmo.com (3 décembre 2019)	Christophe Tanay : "En 2020, le logement sera au coeur des enjeux locaux"	7
immobilier.lefigaro.fr (4 décembre 2019)	Christophe Tanay : " En 2020, le logement sera au coeur des enjeux locaux"	8
www.ipsos.com (9 décembre 2019)	Les professionnels de l'immobilier ont la confiance des Français	13
www.lyonpoleimmo.com (10 décembre 2019)	Les français confiants dans les professionnels de l'immobilier, selon une étude	15
arc-copro.fr (17 décembre 2019)	Une étude de l'UNIS réalisée par l'IPSOS qui permet de récupérer des informations intéressantes	16
www.20minutes.fr (18 décembre 2019)	Agences immobilières : Des services considérés comme chers mais encadrés par la loi	19

## CONGRES DE L'UNIS

---

www.capital.fr (5 décembre 2019)	Immobilier : ces nouvelles règles qui vont (bientôt) s'appliquer aux administrateurs de biens	22
www.mysweetimmo.com (5 décembre 2019)	Christophe Tanay : « La FNAIM et l'UNIS travaillent ensemble de plus en plus ! »	25
www.journaldelagence.com (6 décembre 2019)	VIDEO CONGRES FNAIM: « La FNAIM et l'UNIS travaillent ensemble de plus en plus ! », Christophe Tanay	26
www.lesechos.fr (7 décembre 2019)	Immobilier : la proposition de loi qui veut pacifier les relations propriétaire-locataire	27
LES ECHOS (09 decembre 2019)	La future loi qui veut pacifier les relations propriétaire-locataire	29

## RAPPROCHEMENT UNIS FNAIM

---

LE FIGARO (13 decembre 2019)	Mariage en vue dans les syndicats de l'immobilier	34
www.lefigaro.fr (13 decembre 2019)	Mariage en vue dans les syndicats de l'immobilier	35
www.crazybourse.com (13 decembre 2019)	Mariage en vue dans les syndicats de l'immobilier	37
www.universimmo.com (13 decembre 2019)	UI - Revue de presse - Semaine du 9 au 15 decembre 2019	38
IMMO HEBDO (19 decembre 2019)	La Fnaim et l'Unis discutent de leur rapprochement	39

## REFORME DE LA COPROPRIÉTÉ

---

immobilier.lefigaro.fr (6 decembre 2019)	Réforme de la copropriété: l'exécutif change encore d'avis pour les travaux	41
www.boursorama.com (6 decembre 2019)	Réforme de la copropriété: l'exécutif change encore d'avis pour les travaux	43
LES TITRES DU MATIN LE FIGARO.FR (07 decembre 2019)	Réforme de la copropriété: l'exécutif change encore d'avis pour les travaux	44
leparticulier.lefigaro.fr (19 decembre 2019)	Syndics : une mission étendue à contrôler étroitement	46

## CITATIONS

---

L'AGEFI ACTIFS (Du 06 au 19 decembre 2019)	Professionnels de l'immobilier : des tiers de confiance	51
--	---	----

## ACTIONS REGIONALES

---

www.lessor42.fr (13 decembre 2019)	Une charte qualité pour les ventes immobilières	53
LA PROVENCE (19 decembre 2019)	"On retarde la levée des arrêtés de péril"	54

# ETUDE IPSOS UNIS



www.combourse.com

Pays : France

Dynamisme : 301



[Visualiser l'article](#)

## Christophe Tanay : En 2020, le logement sera au coeur des enjeux locaux

Image du professionnel, attentes des Français en matière de logement, élections municipales... à l'occasion des 10 ans de l' UNIS, le syndicat sort une étude menée avec Ipsos sur les Français et l'immobilier.

- Source Lefigaro.fr **LIRE LA SUITE**



www.universimmo.com

Pays : France

Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

## Revue de presse - Semaine du 2 au 8 décembre 2019

■ **Christophe Tanay** : " **En 2020, le logement sera au coeur des enjeux locaux**" : Image du professionnel, attentes des Français en matière de logement, élections municipales...à l'occasion des 10 ans de l' **UNIS**, le syndicat sort une étude menée avec Ipsos sur les Français et l'immobilier...

[Lire l'article](#)

Nota : certains sites éditoriaux ne maintiennent les articles en ligne que pendant une durée réduite ; au delà, le lien fourni n'est plus valide.



## Christophe Tanay : "En 2020, le logement sera au cœur des enjeux locaux"



Image du professionnel, attentes des Français en matière de logement, élections municipales... à l'occasion des 10 ans de l' UNIS, le syndicat sort une étude menée avec Ipsos sur les Français et l'immobilier.  
[Lire l'intégralité de l'article](#)

immobilier.lefigaro.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 1



Page 1/5

[Visualiser l'article](#)

## Christophe Tanay : " En 2020, le logement sera au coeur des enjeux locaux"

Image du professionnel, attentes des Français en matière de logement, élections municipales... à l'occasion des 10 ans de l' UNIS, le syndicat sort une étude menée avec Ipsos sur les Français et l'immobilier.



Christophe Tanay : " En 2020, le logement sera au coeur des enjeux locaux"

Les professionnels de l'immobilier ont-ils une bonne image ?

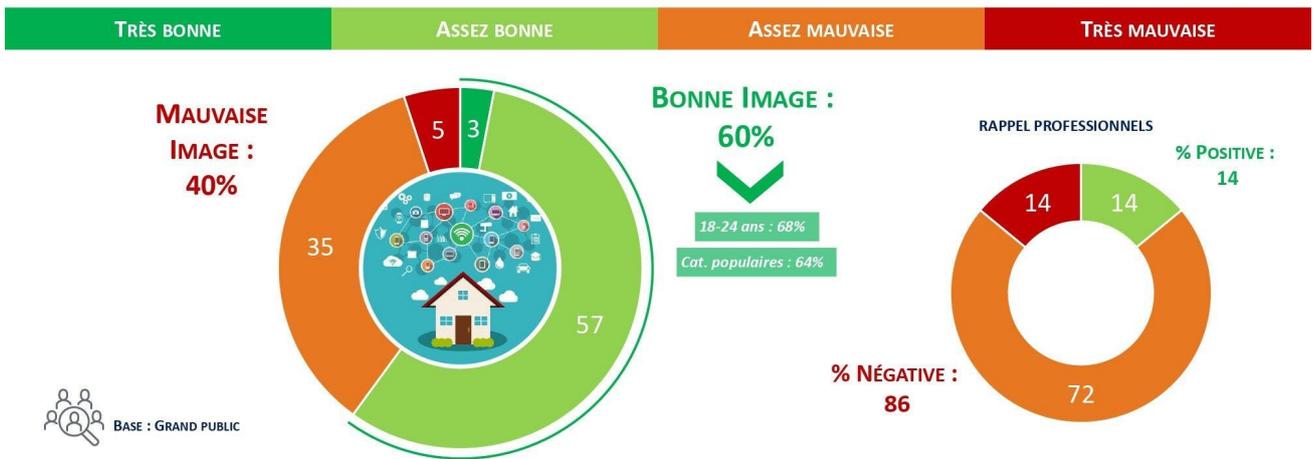
Christophe Tanay : L'étude Ipsos révèle que l'image est bonne et même meilleure qu'on ne le pensait. L'image globale que les Français ont des professionnels de l'immobilier est positive à **60%** et ils reconnaissent leur expertise. Néanmoins, cette expertise a un prix, et c'est là le principal bémol que soulignent les Français : le coût des honoraires. Par ailleurs, plus d'un Français sur deux a été en contact au moins une fois avec un professionnel de l'immobilier. Le niveau de satisfaction s'élève à **72%**, et ce pour plusieurs raisons. Les acteurs de l'immobilier apparaissent comme utiles et fiables à **70%**, réactifs à **69%**, et satisfont autant par leurs qualités professionnelles que par leurs qualités relationnelles.



[Visualiser l'article](#)

## Les Français ont une image assez positive des professionnels de l'immobilier

Question : Et de manière générale, avez-vous une bonne ou une mauvaise image des professionnels du secteur de l'immobilier ?



Question posée aux professionnels de l'immobilier : De manière générale, diriez-vous que les Français ont une image très positive, plutôt positive, plutôt négative ou très négative des professionnels de l'immobilier ?

Pour un achat, quels sont les critères de choix ?

En imaginant leur logement du futur, plus de la moitié des Français interrogés le souhaitent « écologique » plutôt que « connecté » ou « collaboratif ». Mais cette tendance semble cependant être davantage un idéal qu'une réalité. En effet, lors de l'acquisition d'un bien, les deux principaux critères de choix restent le prix (à 61%) ainsi que sa localisation (à 54%), là où l'impact environnemental du bien reste un critère marginal (à 12%). L'immobilier est donc un enjeu loin d'être négligeable pour les Français, et particulièrement pour la période électorale à venir. En effet, dans le cadre des élections municipales de 2020, 90% des Français estiment que la question du logement sera importante, 31% la jugent même prioritaire.

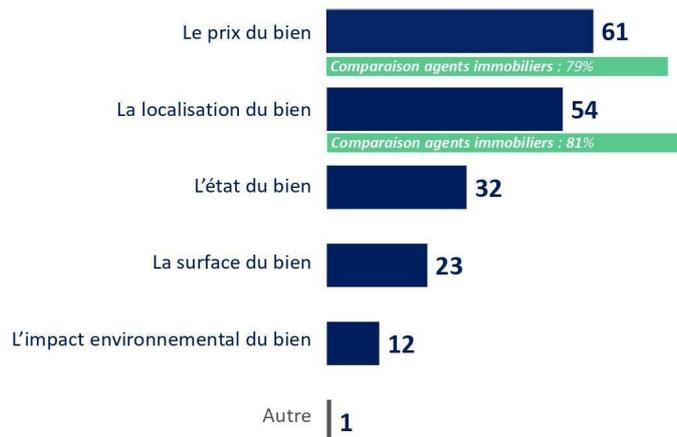
immobilier.lefigaro.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 1



[Visualiser l'article](#)

## Quant aux critères les plus importants pour un achat, il s'agit pour les Français du prix et de la localisation du bien

Question : Si vous deviez acheter un logement au cours des mois à venir pour en faire votre résidence principale, quels seraient les critères les plus importants à vos yeux ?  
Total supérieur à 100 car deux réponses possibles



BASE : GRAND PUBLIC

\*Question posée aux agents immobiliers : De manière générale, quand vous effectuez une vente, quels sont selon vous les critères les plus importants aux yeux des acquéreurs ?

22 ©Ipsos – Les Français, l'immobilier et les professionnels du secteur – UNIS – Novembre 2019

GAME CHANGERS



L'enjeu du logement pour les municipales

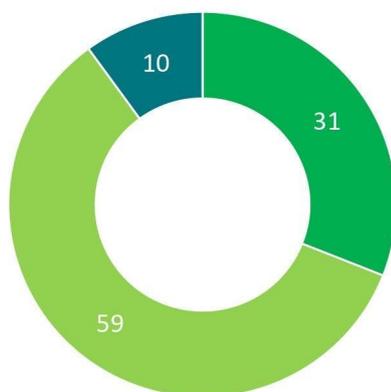
immobilier.lefigaro.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 1



[Visualiser l'article](#)

## Le logement, un enjeu important voire prioritaire aux yeux des Français en vue de la campagne des élections municipales

Question : Lors de la campagne pour les élections municipales du printemps prochain, la question du logement devrait-elle être pour les candidats un sujet...



**PRIORITAIRE/IMPORTANT :  
90%**



BASE : GRAND PUBLIC

24 ©Ipsos – Les Français, l'immobilier et les professionnels du secteur – UNIS – Novembre 2019

GAME CHANGERS



La vidéo de l'interview

Video : <https://www.youtube.com/embed/Aj5KCdjwrk0?feature=oembed>

Que vous inspire le rapport du député Nogal « Louer en confiance » sur le dépôt de garantie et le mandat de gestion ?

Signal positif du rapport Nogal : les professionnels seront reconnus en tant que « tiers de confiance », que ce soit pour la gestion des dépôts de garantie ou de l'assurance loyers-impayés, ce qui sécurise à la fois les bailleurs et les locataires. L'Unis reste toutefois en alerte pour que l'intégralité des entreprises soit prise en considération pour délivrer ce service, y compris les cabinets de petites tailles. Nous travaillons avec le député et le gouvernement dans ce but.

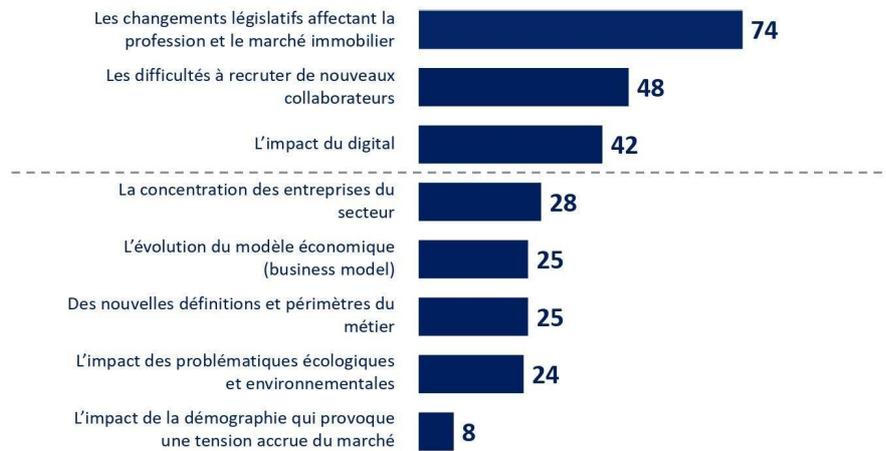
Quels sont les prochains grands défis des professionnels ?

L'enquête révèle que les professionnels devront faire face à trois défis majeurs : s'adapter aux changements législatifs, faire face aux difficultés de recrutement, et intégrer le digital dans la relation-client. L'enquête souligne aussi que l'immobilier est central dans la vie des Français. Pour l'Unis, l'investissement immobilier dans l'ancien par les petits bailleurs privés doit être davantage encouragé. Par exemple, en sortant de l'assiette de l'IFI les biens loués, car cela répond au besoin de logement de nos concitoyens.



## Les changements législatifs, les difficultés à recruter et l'impact du digital, les principaux défis pour les années à venir

Question : Quels sont, selon vous, les principaux défis auxquels devront faire face les professionnels de l'immobilier au cours des années à venir ?



BASE : AUX PROFESSIONNELS

8

©Ipsos - Les Français, l'immobilier et les professionnels du secteur - UNIS - Novembre 2019

Total supérieur à 100 car trois réponses possibles

GAME CHANGERS



Plus de conseils pratiques sur le même thème : AcheterJ'achete

## Les professionnels de l'immobilier ont la confiance des Français

A l'occasion des 10 ans de l'UNIS, Ipsos révèle une étude inédite réalisée auprès de 3000 Français et de 300 professionnels de l'immobilier. L'enquête met en lumière les grandes tendances relatives aux Français et à l'immobilier.

### **Le regard que les Français portent sur les professionnels de l'immobilier est globalement positif**

L'immobilier est un secteur très largement perçu comme **porteur et attractif** par les Français, qui seraient **78% à le recommander** à des proches qui souhaiteraient y faire carrière. **L'image globale que les Français ont des professionnels de l'immobilier est positive à 60%** et ils reconnaissent leur expertise. Néanmoins, cette expertise a un prix, et c'est là le principal bémol que soulignent les Français : le coût des honoraires.

Plus d'un Français sur deux a été en contact au moins une fois avec un professionnel de l'immobilier. **Le niveau de satisfaction s'élève à 72%**, et ce pour plusieurs raisons. Les acteurs de l'immobilier apparaissent comme **utiles et fiables à 70%, réactifs à 69%**, et satisfont autant par leurs qualités professionnelles que par leurs qualités relationnelles.

### **Le logement, une préoccupation majeure pour les Français**

L'immobilier demeure un élément central de la vie des Français, et cela se traduit par plusieurs tendances : les Français se projettent, puisqu' **un tiers d'entre eux envisagent un achat immobilier** autre que leur résidence principale dans les années à venir, et **un locataire sur deux songe à devenir propriétaire**.

L'autre tendance principale est celle de la prise de conscience écologique : ces préoccupations occupent désormais une place prépondérante dans la vie des Français, et l'immobilier ne déroge pas à la règle. En imaginant leur logement du futur, **plus de la moitié d'entre eux le souhaitent « écologique »** plutôt que « connecté » ou « collaboratif ». Mais cette tendance semble cependant être davantage un idéal qu'une réalité. En effet, lors de l'acquisition d'un bien, les deux principaux critères de choix restent **le prix** (à 61%) ainsi que **sa localisation** (à 54%), là où l' **impact environnemental du bien reste un critère marginal** (à 12%).

L'immobilier est donc un enjeu loin d'être négligeable pour les Français, et particulièrement pour la période électorale à venir. En effet, dans le cadre des élections municipales de 2020, **90% des Français estiment que la question du logement sera importante, 31% la jugent même prioritaire**.

### **Les professionnels sont optimistes, mais souffrent d'un manque de considération**

Si les Français estiment que le secteur est en bonne santé, c'est également l'avis des professionnels : **68% des sondés estiment que leur entreprise a connu une croissance** sur les deux dernières années, et l'optimisme est également de mise pour le futur. Les professionnels, quelle que soit leur profession, s'épanouissent dans leur métier : ils sont **98% à le juger intéressant, 79% estiment qu'il offre de belles perspectives de carrières**, et ils le recommanderaient volontiers.

Les professionnels de l'immobilier sont en revanche **97% à déplorer le manque de soutien de la part des pouvoirs publics**, et sont également nombreux à regretter l'image que les médias renvoient d'eux. Il est par ailleurs intéressant de constater le décalage entre l'image qu'ont les Français des professionnels, et celle que ceux-ci pensent renvoyer : **ils sont 86% à penser que les Français ont une mauvaise image de leur profession, alors qu'en réalité, 60% en ont une image positive**.

[Visualiser l'article](#)

Les défis à venir pour les professionnels de l'immobilier sont multiples : il s'agira de s'adapter aux changements législatifs, de faire face aux difficultés de recrutement et à l'impact du digital sur leurs pratiques.



**A propos de l'UNIS** L'Union des Syndicats de l'Immobilier est une organisation proche des consommateurs, au service de ses membres professionnels de l'immobilier : gérants d'immeubles, agents immobiliers, syndics de copropriétés, marchands de biens et experts immobiliers. Le logement et ses problématiques sont au coeur des préoccupations de nos concitoyens, et bien évidemment de nos membres professionnels qui les accompagnent au quotidien. La démarche active et positive de l'UNIS donne aux différents acteurs, professionnels et particuliers, les clés pour mieux se comprendre et donc mieux s'entendre.

**Fiche technique** : enquête menée par Ipsos pour l'UNIS auprès de deux échantillons "Grand Public" et "Professionnels" - Volet Grand public : 3 000 personnes interrogées du 24 au 29 octobre 2019 et constituant un échantillon national représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus. - Volet Professionnels : 302 professionnels de l'immobilier interrogés du 11 au 28 octobre 2019 (Syndics de copropriété & gestionnaires de copropriété, administrateurs de biens & gestionnaires locatifs, agents immobiliers & agents commerciaux, promoteurs-rénovateurs & « marchands de biens », experts en évaluation foncière).



## Les français confiants dans les professionnels de l'immobilier, selon une étude



(UNIS)

**Ipsos a fait part d'une étude réalisée à l'occasion des 10 ans de l'UNIS réalisée auprès de 3.000 Français et de 300 professionnels de l'immobilier.**

Ipsos a fait part état d'une étude inédite réalisée auprès de 3.000 Français et de 300 professionnels de l'immobilier à l'occasion des 10 ans de l'UNIS. Selon cette dernière, « le regard que les Français portent sur les professionnels de l'immobilier est globalement positif ». L'immobilier est un secteur vu comme « porteur et attractif » par les Français, qui seraient 78% à le recommander à des proches qui souhaiteraient y faire carrière. « L'image globale que les Français ont des professionnels de l'immobilier est positive à 60% et ils reconnaissent leur expertise », notent Ipsos et l'UNIS.

Néanmoins, les Français font état d'un bémol, à savoir le coût des honoraires. Plus d'un Français sur deux a été en contact au moins une fois avec un professionnel de l'immobilier. Leur niveau de satisfaction s'élève à 72%. « Les acteurs de l'immobilier apparaissent comme utiles et fiables à 70%, réactifs à 69%, et satisfont autant par leurs qualités professionnelles que par leurs qualités relationnelles », indique l'étude.

Côté perspectives, les Français se projettent, un tiers d'entre eux envisageant «un achat immobilier autre que leur résidence principale dans les années à venir, et un locataire sur deux songe à devenir propriétaire».

## Une étude de l'UNIS réalisée par l'IPSOS qui permet de récupérer des informations intéressantes

A l'occasion du congrès de l'UNIS qui s'est déroulé les 21 et 22 novembre 2019, cette chambre professionnelle a présenté une étude qui a été réalisée par l'IPSOS sur le thème : « Les français, l'immobilier et les professionnels du secteur ».

Cette étude a été réalisée sur 3 000 personnes, ne précisant pas s'il s'agit de copropriétaires, de conseillers syndicaux, de locataires ou de syndics bénévoles.

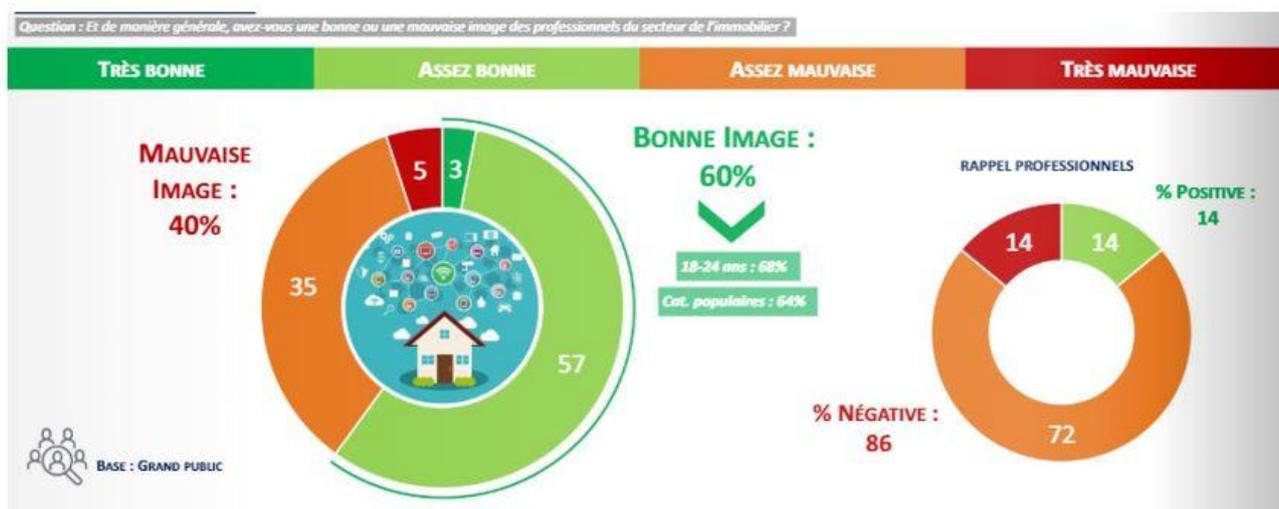
Par ailleurs, elle a également été réalisée sur 300 professionnels de l'immobilier (syndics de copropriété, gestionnaires locatifs, agents immobiliers...).

Nous n'allons pas reprendre l'ensemble de l'étude et invitons le lecteur à la consulter à partir du lien suivant : <https://fr.calameo.com/read/0054349649063b3ddd882>

Néanmoins, nous allons nous focaliser sur certains résultats et apporter notre analyse.

### I. Une image de la profession qui ne convainc pas

Voici le résultat diffusé concernant la question : « Et de manière générale, avez-vous une bonne ou une mauvaise image des professionnels du secteur de l'immobilier ? » :



Selon cette étude, 40 % du grand public a une mauvaise image, voire 5 % d'entre eux une très mauvaise image de la profession.

Pour les professionnels le constat est beaucoup plus sévère puisqu'ils perçoivent à 86 % que leur image est ressentie comme assez mauvaise, dont 14 % très mauvaise.

Ainsi, la grande majorité des professionnels se victimise en pensant que l'éclatante majorité des personnes interrogées n'apprécie pas la profession.

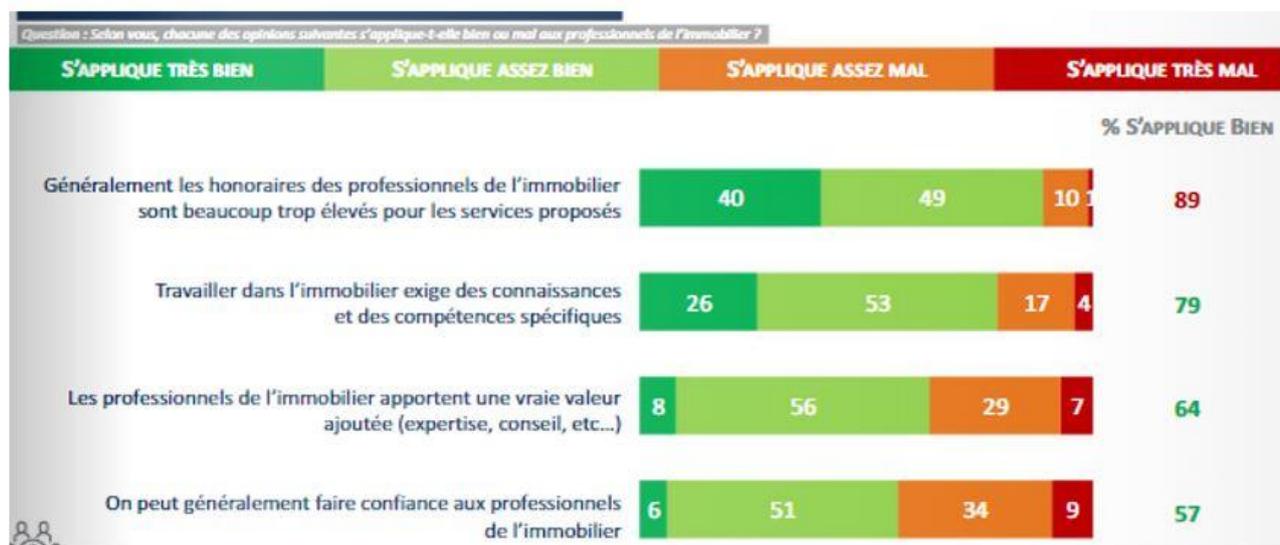


[Visualiser l'article](#)

Peut-être que déjà si ces mêmes professionnels avaient une meilleure considération pour leurs clients, ils pourraient améliorer le regard que ces derniers ont d'eux.

## II. Des honoraires jugés beaucoup trop élevés

Voici un deuxième résultat communiqué :



Le point intéressant est la première analyse qui considère à 89 % des personnes interrogées que les honoraires des professionnels de l'immobilier sont beaucoup trop élevés pour les services proposés.

Un résultat sans appel qui doit interroger en premier lieu les syndicats qui eux considèrent que les honoraires de base sont insuffisants.

Selon nous, il s'agit là aussi d'un manque de transparence et de visibilité sur ce que doit faire un syndic par rapport à ce qu'il fait concrètement.

En effet, une copropriété qui constaterait les réelles démarches que devrait réaliser le syndic : mise en demeure, recouvrement efficace des impayés, suivi des travaux, etc. serait encline à revaloriser les honoraires.

En revanche, au vu des manquements et carences du syndic, il est clair que les copropriétaires ne peuvent avoir qu'un avis négatif.

Un résultat qui doit secouer les professionnels.

## III. Un secteur de l'immobilier stagnant

Il est intéressant de constater comment « le grand public » perçoit l'évolution du secteur de l'immobilier.



[Visualiser l'article](#)

Avant d'apporter notre analyse, voici le résultat diffusé :

## Quatre Français sur dix estiment que le secteur va croître dans les années à venir, seul un sur dix s'attendant au contraire à un repli

Question : De manière générale, avez-vous le sentiment qu'au cours des prochaines années, l'activité du secteur de l'immobilier va...



BASE : GRAND PUBLIC

4 ©Ipsos - Les Français, l'immobilier et les professionnels du secteur - UNIS - Novembre 2019

GAME CHANGERS Ipsos

Ce résultat est intéressant puisqu'il indique que 57 % des personnes interrogées considère que le secteur restera globalement stable voire connaît un repli limité ou fort.

Or, ne serait-ce que l'ordonnance « Copropriété » qui a modifié les équilibres entre syndic et conseil syndical ou encore qui a donné la possibilité aux syndics de proposer des prestations autres que celles relevant de leur mandat impliquera une évolution du secteur de l'immobilier pour laquelle il faudra rester vigilant.

## Agences immobilières : Des services considérés comme chers mais encadrés par la loi

**LOGEMENT** Les agences immobilières demeurent les principaux intermédiaires des ventes et locations de biens



Si la compétence des agents immobiliers est reconnue par tous, les particuliers rechignent à supporter leurs honoraires. — *IStock / City Presse*

À l'heure de consulter les annonces de location ou de vente, tous les candidats ont la même appréhension : que le bien soit géré par une agence immobilière. Car si l'intervention d'un professionnel est un indubitable gage de sérieux, elle a un coût que l'on rechigne souvent à supporter.

**Le prix plombe la satisfaction**

Le secteur a le vent en poupe. Du moins c'est ce qu'il ressort des sondages commandités par la profession. Le niveau de satisfaction des Français s'élèverait ainsi à 72 % pour tous ceux qui ont dû faire appel à un agent, selon une étude Ipsos réalisée en octobre 2019 pour l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). Bémol : 89 % des personnes interrogées estiment que les « honoraires sont beaucoup trop élevés pour les services proposés ».



[Visualiser l'article](#)

Même son de cloche du côté d'un sondage OpinionWay effectué pour le site MeilleursAgents.com à l'occasion de l'édition 2019 du salon Rent. Cette fois, 72 % des répondants considèrent que les tarifs pratiqués sont excessifs, ce dont 79 % des agents ont bien conscience. Les deux parties pourraient toutefois trouver un terrain d'entente puisque les vendeurs sondés réclament une baisse de 26 % des honoraires, tandis que les pros se disent prêts à un rabot de l'ordre de 18 %. Des bonnes volontés à la pratique, il y a cependant un cap à franchir.

#### Vente : des prix libres

Les tarifs des agences immobilières sont libres depuis 1987, dans le cadre de l'achat et de la vente de biens. Afin d'exercer en toute transparence, ces dernières ont l'obligation d'afficher leurs prix TTC (toutes taxes comprises) de manière visible en vitrine, dans leurs locaux et sur leur site internet. Mais cela ne vous empêche pas de tenter de négocier avec le professionnel et de faire jouer la concurrence afin d'obtenir le meilleur prix.

Cela dit, la plupart des contrats appliquent des honoraires proportionnels au montant de la transaction. Ils atteignent en général entre 4 et 7 % pour un logement, selon un pourcentage dégressif en fonction de la valeur de l'habitation. Bon à savoir : c'est au vendeur qu'il appartient de régler la facture. Néanmoins, il n'est pas rare que ce dernier gonfle le prix de vente en conséquence. Pour s'en assurer, il faut chercher si l'annonce est diffusée à la fois par l'agence et par le particulier à des tarifs différents. Ce peut être un angle de négociation .

#### Location : des tarifs encadrés

La mise en location d'un bien entraîne également divers frais revus à la hausse lorsqu'un pro joue les intermédiaires. Sauf qu'en l'occurrence, le législateur a posé des limites à travers la loi Alur de 2014. Le rôle d'une agence immobilière consiste ici à faire visiter le logement , à créer le dossier du locataire puis à rédiger le bail. Le coût peut alors être partagé entre le propriétaire et le nouvel occupant. Mais dans ce cas, le montant payé par ce dernier ne doit pas dépasser celui facturé au bailleur et respecter un plafond réglementaire de 12 euros TTC par mètre carré de surface habitable en zone très tendue, de 10 euros en zone tendue et de 8 euros sur le reste du territoire. Pour aider, un simulateur est disponible sur Service-public.fr.

L'agence se chargera ensuite de réaliser l'état des lieux d'entrée. Là encore, le locataire ne doit pas payer plus que le propriétaire. De même, un plafond de 3 euros TTC par mètre carré de surface habitable s'applique, soit une facture globale de 170 euros pour un studio de 25 m<sup>2</sup>, dont 75 euros maximum facturés au locataire. Bon à savoir : le coût de la gestion locative assurée par l'agence immobilière ainsi que celui de l'état des lieux de sortie sont à la charge exclusive du propriétaire selon des tarifs fixés librement.



# CONGRES DE L'UNIS



## 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 éloquent 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

www.journaldelagence.com

Pays : France

Dynamisme : 2



Page 1/1

[Visualiser l'article](#)

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

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

Vidéo: <https://youtu.be/FJQNndsozts>



## Immobilier : la proposition de loi qui veut pacifier les relations propriétaire-locataire

La future proposition de loi du député LREM de la Haute-Garonne Mickaël Nogal vise à améliorer les relations propriétaire-locataire. Elle a suscité des débats serrés avec les professionnels de l'immobilier, avant d'être déposée dans les prochaines semaines au Parlement.



La Fnaim a défendu bec et ongles les intérêts de ses membres au vu du projet de loi Nogal visant à améliorer les relations propriétaire-locataire.

Les relations propriétaire-locataire vont-elles enfin pouvoir s'apaiser ? C'est l'objectif de la proposition de loi qui doit être déposée au parlement au plus tard en janvier. Et le drame de Montauban, intervenu dans la nuit du 13 au 14 novembre, quand le propriétaire d'une maison venu récupérer des impayés de loyers a tué par arme à feu la locataire et la petite amie de son fils, rappelle tragiquement combien ces relations peuvent être tendues.

Le texte, qui sera soumis au préalable à l'avis du Conseil d'Etat, vise à mettre en musique le rapport « Louer en confiance », présenté en juin dernier par l'auteur de la proposition de loi. La plus spectaculaire des 37 mesures avancées concerne la garantie des loyers impayés. L' élu préconise d'en confier la responsabilité aux professionnels pendant toute la durée du bail, dans le cadre d'un nouveau type de mandat de gestion locative obligatoire. Elle passerait aussi, selon le rapport initial, par la consignation auprès d'un organisme tiers du dépôt de garantie, lequel constitue le premier motif de litige entre le locataire et son bailleur.

### Débats serrés

Mais, depuis deux mois, les débats se sont tendus entre le député et des professionnels de l'immobilier. A l'occasion de son congrès des 26 et 27 novembre derniers, la Fédération des professionnels de l'immobilier (Fnaim) a défendu ses adhérents bec et ongles.



[Visualiser l'article](#)

« *Ce rapport a des vertus opérationnelles*, a concédé Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim, *mais Mickaël Nogal, qui a annulé sa venue à notre congrès, nous a proposé de mauvaises solutions en nous confisquant le dépôt de garantie alors que nous sommes des tiers de confiance.* » Sans fermer complètement la porte au député, il a prévenu : « *Réfléchissons ensemble, mais il ne lui appartient pas de nous dicter nos honoraires ni nos comptes d'exploitation.* »

Signe de cette crispation, le patron de la Fnaim avait alors annoncé qu'il ne se rendrait pas à la réunion prévue autour du député Nogal le 27 novembre. La Fédération y était toutefois représentée par son président adjoint, Loïc Cantin. Quelques jours auparavant, au 10 e congrès de l'[Union des syndicats de l'immobilier \(Unis\)](#) où il s'était cette fois rendu, le député avait dû faire face à la bronca de professionnels. Il était venu défendre sa proposition de loi, en se risquant à dire que leurs honoraires étaient trop élevés. Il avait quand même été finalement applaudi au terme de son intervention.

#### Avancée sur le dépôt de garantie

Depuis, le climat s'est adouci. Mickaël Nogal semble avoir rassuré les professionnels en faisant un grand pas dans leur direction. Ces derniers garderaient la mainmise sur le dépôt de garantie, pour eux la ligne rouge à ne pas franchir.

Autre sujet d'inquiétude, le caractère obligatoire de ce nouveau mandat de gestion locative et ce qu'il implique. A savoir, le transfert aux professionnels du risque des impayés. Si un locataire n'a pas payé son loyer à la bonne date, le bailleur se verrait quand même rémunéré par l'intermédiaire grâce à un mécanisme d'assurance. Cette idée est applaudie par les propriétaires, comme le révèle une récente étude de SeLoger. 70 % des bailleurs interrogés se disent prêts à passer par des agents immobiliers si ces derniers les sécurisent contre leurs craintes d'impayés et de dégradations du bien. Sauf que les professionnels redoutent de voir les petits acteurs de la gestion locative, pour qui le coût des assurances pourrait devenir prohibitif, écartés.

Cette mesure aurait aussi, d'après eux, pour effet pervers un durcissement des conditions d'accès des locataires. « C'est tout le contraire », assure Mickaël Nogal. La création de cette obligation d'assurance, que proposent déjà certains mandataires, permettra d'en diminuer le coût pour tous, en mutualisant le risque. Les petits cabinets pourront alors concurrencer les grands, tous proposant le même service de base. La mesure augmentera l'accès au logement des locataires avec des conditions moins restrictives.

#### Détails techniques

Face aux dernières positions du député, la Fnaim se montre plus conciliante, mais reste prudente. « *Ce nouveau mandat de gestion peut être une opportunité pour notre profession*, reconnaît Jean-Marc Torrollion. *Il est pertinent mais devrait rester libre. Nous voulons en cerner tous les impacts techniques. Et je ne veux pas que notre métier bascule chez les assureurs.* » Des assureurs que la Fédération compte réunir prochainement sur ce sujet.

Du côté du député Nogal, l'heure n'est plus à la concertation mais à la rédaction des détails techniques. « *Après un an de travail, plus de 800 heures d'audition, 500 entretiens, 14 déplacements en région et deux mois intenses de concertation fructueuse avec les professionnels, nous rentrons dans le temps législatif.* » Il revient désormais aux parlementaires de clarifier la doctrine du « Louer en confiance ».



# Les Echos

## Entreprises & Marchés

### *l'essentiel*

#### **La future loi qui veut pacifier les relations propriétaire-locataire**

La proposition de loi du député LREM de la Haute-Garonne, Mickaël Nogal, vise à améliorer les relations propriétaire-locataire. Elle a suscité des débats serrés avec les professionnels de l'immobilier.



## ENTREPRISES

# La future loi qui veut pacifier les relations propriétaire-locataire

## IMMOBILIER

**La proposition de loi du député LREM de la Haute-Garonne Mickaël Nogal vise à améliorer les relations propriétaire-locataire.**

**Elle a suscité des débats serrés avec les professionnels de l'immobilier et sera déposée sous peu au Parlement.**

Anne-Sophie Vion  
@AnnesophieVION

Les relations propriétaire-locataire vont-elles enfin pouvoir s'apaiser ? C'est l'objectif de la proposition de loi qui doit être déposée au Parlement au plus tard en janvier. Et le drame de Montauban, intervenu dans la nuit du 13 au 14 novembre, quand le propriétaire d'une maison venu récupérer des impayés de loyers a tué par arme à feu la locataire et la petite amie de son fils, rappelle tragiquement combien ces relations peuvent être tendues.

Le texte, qui sera soumis au préalable à l'avis du Conseil d'Etat, vise à mettre en musique le rapport « Louer en confiance », présenté en juin dernier par l'auteur de la proposition de loi. La plus spectaculaire des 37 mesures avancées concerne la garantie des

loyers impayés. L'élu préconise d'en confier la responsabilité aux professionnels pendant toute la durée du bail, dans le cadre d'un nouveau type de mandat de gestion locative obligatoire. Elle passerait aussi, selon le rapport initial, par la consignation auprès d'un organisme tiers du dépôt de garantie, lequel constitue le premier motif de litige entre le locataire et son bailleur.

## Débats serrés

Mais, depuis deux mois, les débats se sont tendus entre le député et des professionnels de l'immobilier. A l'occasion de son congrès des 26 et 27 novembre derniers, la Fédération des professionnels de l'immobilier (Fnaim) a défendu ses adhérents bec et ongles.

« Ce rapport a des vertus opérationnelles, a concédé Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim, mais Mickaël Nogal, qui a annulé sa venue à notre congrès, nous a proposé de mauvaises solutions en nous confisquant le dépôt de garantie alors que nous sommes des tiers de confiance. » Sans fermer complètement la porte au député, il a prévenu : « Réfléchissons ensemble, mais il ne lui appartient pas de nous dicter nos honoraires ni nos comptes d'exploitation. »

Signe de cette crispation, le patron de la Fnaim avait alors annoncé qu'il ne se rendrait pas à la réunion prévue autour du député Nogal le 27 novembre. La Fédération y était toutefois représentée par son président adjoint, Loïc Cantin. Quelques jours auparavant, au 10<sup>e</sup> congrès de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) où il s'était cette fois rendu, le

député avait dû faire face à la bronca de professionnels. Il était venu défendre sa proposition de loi, en se risquant à dire que leurs honoraires étaient trop élevés. Il avait quand même été finalement applaudi au terme de son intervention.

## Avancée sur le dépôt de garantie

Depuis, le climat s'est adouci. Mickaël Nogal semble avoir rassuré les professionnels en faisant un grand pas dans leur direction. Ces derniers garderaient la mainmise sur le dépôt de garantie, pour eux la ligne rouge à ne pas franchir.

Autre sujet d'inquiétude, le caractère obligatoire de ce nouveau mandat de gestion locative et ce qu'il implique. A savoir, le transfert aux professionnels du risque des impayés. Si un locataire n'a pas payé son loyer à la bonne date, le bailleur se verrait quand même rémunéré par l'intermédiaire grâce à un mécanisme d'assurance. Cette idée est applaudie par les propriétaires, comme le révèle une récente étude de SeLoger. 70 % des bailleurs interrogés se disent prêts à passer par des agents immobiliers si ces derniers les sécurisent contre leurs craintes d'impayés et de dégradations du bien. Sauf que les professionnels redoutent de voir les petits acteurs de la gestion locative, pour qui le coût des assurances pourrait devenir prohibitif, écartés.

Cette mesure aurait aussi, d'après eux, pour effet pervers un durcissement des conditions d'accès des locataires. « C'est tout le



contraire », affirme Mickaël Nogal. La création de cette obligation d'assurance, que proposent déjà certains mandataires, permettrait d'en diminuer le coût pour tous, en mutualisant le risque. Les petits cabinets pourraient alors concurrencer les grands, tous proposant le même service de base. La mesure augmenterait l'accès au logement des locataires avec des conditions moins restrictives.

### Détails techniques

Face aux dernières positions du député, la Fnaim se montre plus conciliante, mais reste prudente. « Ce nouveau mandat de gestion peut être une opportunité pour notre profession, reconnaît Jean-Marc Torrollion. Il est pertinent mais devrait rester libre. Nous voulons en cerner tous les impacts techniques. Et je ne veux pas que notre métier bascule chez les assureurs. » Des assureurs que la Fédération compte réunir prochainement sur ce sujet. Du côté du député, l'heure n'est plus à la concertation mais à la rédaction des détails techniques. « Après un an de travail, plus de 800 heures d'audition, 500 entretiens, 14 déplacements en région et deux mois intenses de concertation fructueuse avec les professionnels, nous rentrons dans le temps législatif. » Il revient désormais aux parlementaires de clarifier la doctrine du « Louer en confiance ». ■

### Il a dit



« Ce nouveau mandat de gestion peut être une opportunité pour notre profession. Il est pertinent mais il devrait rester libre. »

**JEAN-MARC TORROLLION**  
Président de la Fnaim

Photo AFP



## Les attentes des bailleurs et des locataires

### CÔTÉ BAILLEURS

#### FREINS À LA MISE EN LOCATION

Subir des retards de paiement ou des loyers impayés **66 %**

Subir des dégradations de son biens **64 %**

Etre en litige avec son locataire **37 %**

#### ATTENTES VIS-À-VIS DES PROFESSIONNELS

Capacités à gérer des litiges avec les locataires **35 %**

Meilleur rapport qualité-prix **35 %**

### CÔTÉ LOCATAIRES

#### DIFFICULTÉS À TROUVER UNE LOCATION

**62 %** Des loyers trop élevés par rapport à leur budget

**51 %** Des revenus insuffisants

**42 %** Absence de garant

#### ATTENTES VIS-À-VIS DES PROFESSIONNELS

**39 %** Une défense juridique en cas de litige

**35 %** Un service de caution

«LES ÉCHOS» / SOURCE :  
SONDAGE SELOGER AUPRÈS DE 3.000 LOCATAIRES ET 1.500 PROPRIÉTAIRES



# RAPPROCHEMENT UNIS FNAIM



# ENTREPRISES

## Mariage en vue dans les syndicats de l'immobilier

*La Fnaim et l'Unis veulent convaincre leurs troupes.*

JORGE CARASSO [@JorgeCarasso](#)

**IMMOBILIER** Main dans la main et plus si affinités. Les patrons de la Fnaim et de l'Unis, les deux principaux syndicats de l'immobilier, ont entamé un tour de France commun, qui s'achèvera le 31 mars prochain, pour parler mariage à leurs adhérents en région. La Fnaim, très présente dans les métiers de la transaction, regroupe plusieurs grands réseaux d'agences immobilières comme Orpi, Era, Guy Hoquet, ainsi que les administrateurs de biens Nexity et Citya.

L'Unis fédère quant à elle les principaux administrateurs de biens tels que Sergic, Oralia... et Citya, adhérente des deux syndicats. Elle a récemment accueilli les principaux réseaux d'agents commerciaux indépendants (comme IAD, Safti, CapiFrance et Optimhome).

« Est-ce qu'un marché comme celui de l'immobilier peut se payer le luxe d'avoir plusieurs syndicats pour le représenter ? Je n'en suis pas sûr », explique Christophe Tannay, le président de l'Unis. La Fnaim et l'Unis veulent parler d'une seule voix afin de peser davantage dans le débat public, comme elles l'ont fait récemment à l'occasion de la réforme de la copropriété issue de la loi

Elan. « On est à 95 % d'accord sur tout. Notre premier souhait est d'avoir un impact plus fort vis-à-vis du politique », poursuit-il.

### Baisse des adhérents

À l'échelon local, cette union donnerait un regain d'attractivité à ces deux structures, touchées comme tous les syndicats professionnels par une baisse des adhésions ces dernières années. « Cette union nous donnerait également plus de présence sur les territoires et plus d'attrait », confirme Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. Ensemble, les deux syndicats représenteraient près de 75 % des professionnels syndiqués de leur branche. « Incontestablement, chacune des deux marques a son capital. L'addition des deux, c'est évidemment un capital majoré », renchérit Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut de management des services immobiliers (Imisi).

Rapprochement ou fusion ? Les réunions avec les adhérents doivent aboutir à une feuille de route fin juin. Deux scénarios tiennent la corde. Le premier serait la création d'une structure commune regroupant les deux marques. Une présidence tournante est envisagée. Le second serait un mariage complet avec la suppression des deux marques et la création d'une nouvelle. ■

## Forces EN PRÉSENCE

### ■ FNAIM

**Nombre d'adhérents**  
9000  
**Nombre de salariés**  
37 000  
**Chiffre d'affaires**  
4,2 milliards d'euros  
**Principales enseignes**  
Nexity, Citya Era, Orpi, Guy Hoquet

### ■ UNIS

**Nombre d'adhérents**  
2 200  
**Nombre de salariés**  
22 000  
**Chiffre d'affaires**  
2,2 milliards d'euros  
**Principales enseignes**  
Citya, Oralia, Sergic, parmi les syndicats, IAD, Safti, CapiFrance, Optimhome parmi les réseaux de mandataires



## Mariage en vue dans les syndicats de l'immobilier

La Fnaim et l'Unis veulent convaincre leurs troupes de l'utilité d'un rapprochement.



Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. Son syndicat veut se rapprocher de l'Unis, ce qui lui «donnerait plus de présence sur les territoires et plus d'attrait». Jean-Christophe MARMARA/Le Figaro

Main dans la main et plus si affinités. Les patrons de la Fnaim et de l'Unis, les deux principaux syndicats de l'immobilier, ont entamé un tour de France commun, qui s'achèvera le 31 mars prochain, pour parler mariage à leurs adhérents en région. La Fnaim, très présente dans les métiers de la transaction, regroupe plusieurs grands réseaux d'agences immobilières comme Orpi, Era, Guy Hoquet, ainsi que les administrateurs de biens Nexity et Citya.

L'Unis fédère quant à elle les principaux administrateurs de biens tels que Sergic, Oralisa... et Citya, adhérente des deux syndicats. Elle a récemment accueilli les principaux réseaux d'agents commerciaux indépendants (comme IAD, Safti, CapiFrance et Optimhome).

*«Est-ce qu'un marché comme celui de l'immobilier peut se payer le luxe d'avoir plusieurs syndicats pour le représenter? Je n'en suis pas sûr»,* explique Christophe Tanay, le président de l'Unis. La Fnaim et l'Unis veulent parler d'une seule voix afin de peser davantage dans le débat public, comme elles l'ont fait récemment à l'occasion de la réforme de la copropriété issue de la loi Elan. *«On est à 95 % d'accord sur tout. Notre premier souhait est d'avoir un impact plus fort vis-à-vis du politique»*, poursuit-il.

### Baisse des adhérents

À l'échelon local, cette union donnerait un regain d'attractivité à ces deux structures, touchées comme tous les syndicats professionnels par une baisse des adhésions ces dernières années. *«Cette union nous donnerait également plus de présence sur les territoires et plus d'attrait»*, confirme Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. Ensemble, les deux syndicats représenteraient près de 75 % des professionnels syndiqués de leur branche. *«Incontestablement, chacune des deux marques a son capital. L'addition des deux, c'est*

www.lefigaro.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 250



Page 2/2

[Visualiser l'article](#)

*évidemment un capital majoré»* , renchérit Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut de management des services immobiliers (Imsi).

Rapprochement ou fusion? Les réunions avec les adhérents doivent aboutir à une feuille de route fin juin. Deux scénarios tiennent la corde. Le premier serait la création d'une structure commune regroupant les deux marques. Une présidence tournante est envisagée. Le second serait un mariage complet avec la suppression des deux marques et la création d'une nouvelle.



## Mariage en vue dans les syndicats de l'immobilier

La [Fnaim](#) et l'[Unis](#) veulent convaincre leurs troupes de l'utilité d'un rapprochement.

[Lire la suite ...](#)



Date : 13/12/2019

Heure : 20:07:50

www.universimmo.com

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 1/1

[Visualiser l'article](#)

## UI - Revue de presse - Semaine du 9 au 15 décembre 2019

**Mariage en vue dans les syndicats de l'immobilier** : La Fnaim et l'Unis veulent convaincre leurs troupes de l'utilité d'un rapprochement...

Lire l'article

Nota : certains sites éditoriaux ne maintiennent les articles en ligne que pendant une durée réduite ; au delà, le lien fourni n'est plus valide.

*Le Figaro.fr*



## Services & réseaux

### La Fnaim et l'Unis discutent de leur rapprochement

**J**ean-Marc Torrollon et **Christophe Tannay**, qui président respectivement la **Fnaim** et l'**Unis**, ont entrepris une tournée commune à travers l'Hexagone pour mesurer l'appétence de leurs adhérents à leur projet de rapprochement visant à

accroître leur audience auprès des pouvoirs publics. La Fnaim revendique environ 9 000 membres (37 000 salariés) avec une très forte représentativité dans les métiers de la transaction (et une présence importante dans les autres). L'Unis, quant à elle,

compte 2 200 membres (22 000 salariés), et fédère (mais pas seulement) la plupart des grands enseignes d'administration de biens. L'objectif des deux dirigeants est de présenter une « feuille de route » vers la mi-2020. ◆



# REFORME DE LA COPROPRIÉTÉ



## Réforme de la copropriété: l'exécutif change encore d'avis pour les travaux



Introduit puis supprimé, le plan de travaux pluriannuel sera finalement intégré à la réforme de la copropriété, promet le ministre chargé du logement.

Il est passé par ici, il repassera par là... Initialement introduit dans la réforme de la copropriété , le plan pluriannuel de travaux sur dix ans a été supprimé... le lendemain . Au grand dam de la Fédération nationale des agences immobilières (Fnaim) et du syndicat **Unis**. La mesure n'aurait à l'époque pas reçu l'aval du Conseil d'État, « *par crainte d'inconstitutionnalité* », avait avancé à l'époque le président de la Fnaim Jean-Marc Torrollion. « *La mesure n'était pas prête* », s'est défendu de son côté Julien Denormandie, ministre chargé du logement.

Interpellé lors du Congrès de la Fnaim, le ministre a finalement promis de réintégrer la mesure dans la réforme de la copropriété . « *Personne ne nous a prévenus de la disparition de ce plan pluriannuel dont les copropriétés ont pourtant grand besoin* », avait déclaré devant le ministre Jean-Marc Torrollion. « *Nous y reviendrons et réintroduirons cette disposition à l'occasion de la ratification de l'ordonnance par le Parlement* », a répondu Julien Denormandie. Elle doit intervenir dans les trois mois.

S'il se confirme que la mesure est bien réintroduite, les copropriétés doivent établir un plan de travaux sur dix ans, à partir du moment où l'immeuble concerné a plus de quinze ans d'existence. Pour éviter les reports de travaux, la copropriété doit provisionner, chaque année, une enveloppe d'un montant minimum de 2,5% de

immobilier.lefigaro.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 3



[Visualiser l'article](#)

l'ensemble du budget prévisionnel du plan. Dans le cas où une copropriété ne remplit pas cette obligation ou présente un plan jugé insuffisant, elle se le verra imposer par les autorités.

Ce texte, qui doit entrer en vigueur à la mi-2020, était attendu depuis longtemps. Le régime des copropriétés n'a pas été réformé en tant que tel depuis plus de 50 ans même s'il a, de fait, déjà changé au gré d'autres évolutions législatives. La réforme va s'appliquer à des millions de Français: les copropriétés représentent plus de 28% des logements français, selon les derniers chiffres en date de l'Insee.



## Réforme de la copropriété: l'exécutif change encore d'avis pour les travaux

Introduit puis supprimé, le plan de travaux pluriannuel sera finalement intégré à la réforme de la copropriété, promet le ministre chargé du logement.

Il est passé par ici, il repassera par là... Initialement introduit dans la réforme de la copropriété, le plan pluriannuel de travaux sur dix ans a été supprimé... le lendemain. Au grand dam de la Fédération nationale des agences immobilières (Fnaim) et du syndicat **Unis**. La mesure n'aurait à l'époque pas reçu l'aval du Conseil d'État, « *par crainte d'inconstitutionnalité* », avait avancé à l'époque le président de la Fnaim Jean-Marc Torrollion. « *La mesure n'était pas prête* », s'est défendu de son côté Julien Denormandie, ministre chargé du logement.

Interpellé lors du Congrès de la Fnaim, le ministre a finalement promis de réintégrer la mesure dans la réforme de la copropriété. « *Personne ne nous a prévenus de la disparition de ce plan pluriannuel dont les copropriétés ont pourtant grand besoin* », avait déclaré devant le ministre Jean-Marc Torrollion. « *Nous y reviendrons et réintroduirons cette disposition à l'occasion de la ratification de l'ordonnance par le Parlement* », a répondu Julien Denormandie. Elle doit intervenir dans les trois mois.

S'il se confirme que la mesure est bien réintroduite, les copropriétés doivent établir un plan de travaux sur dix ans, à partir du moment où l'immeuble concerné a plus de quinze ans d'existence. Pour éviter les reports de travaux, la copropriété doit provisionner, chaque année, une enveloppe d'un montant minimum de 2,5% de l'ensemble du budget prévisionnel du plan. Dans le cas où une copropriété ne remplit pas cette obligation ou présente un plan jugé insuffisant, elle se le verra imposer par les autorités.

Ce texte, qui doit entrer en vigueur à la mi-2020, était attendu depuis longtemps. Le régime des copropriétés n'a pas été réformé en tant que tel depuis plus de 50 ans même s'il a, de fait, déjà changé au gré d'autres évolutions législatives. La réforme va s'appliquer à des millions de Français: les copropriétés représentent plus de 28% des logements français, selon les derniers chiffres en date de l'Insee.



## Réforme de la copropriété: l'exécutif change encore d'avis pour les travaux



Il est passé par ici, il repassera par là... Initialement introduit dans la réforme de la copropriété, le plan pluriannuel de travaux sur dix ans a été supprimé... le lendemain. Au grand dam de la Fédération nationale des agences immobilières (Fnaim) et du syndicat Unis. La mesure n'aurait à l'époque pas reçu l'aval du Conseil d'État, «*par crainte d'inconstitutionnalité*», avait avancé à l'époque le président de la Fnaim Jean-Marc Torrollion. «*La mesure n'était pas prête*», s'est défendu de son côté Julien Denormandie, ministre chargé du logement.

### » LIRE AUSSI - Qui paye les travaux déjà engagés par la copropriété ?

Interpellé lors du Congrès de la Fnaim, le ministre a finalement promis de réintégrer la mesure dans la réforme de la copropriété. «*Personne ne nous a prévenus de la disparition de ce plan pluriannuel dont les copropriétés ont pourtant grand besoin*», avait déclaré devant le ministre Jean-Marc Torrollion. «*Nous y reviendrons et réintroduisons cette disposition à l'occasion de la ratification de l'ordonnance par le Parlement*», a répondu Julien Denormandie. Elle doit intervenir dans les trois mois.

S'il se confirme que la mesure est bien réintroduite, les copropriétés doivent établir un plan de travaux sur dix ans, à partir du moment où l'immeuble concerné a plus de quinze ans d'existence. Pour éviter les reports de travaux, la copropriété doit provisionner, chaque année, une enveloppe d'un montant minimum de 2,5% de l'ensemble du budget prévisionnel du plan. Dans le cas où une copropriété ne remplit pas cette obligation ou présente un plan jugé insuffisant, elle se le verra imposer par les autorités.

### » LIRE AUSSI - Il est grand temps de s'intéresser au «fonds de travaux» de votre copropriété

Ce texte, qui doit entrer en vigueur à la mi-2020, était attendu depuis longtemps. Le régime des copropriétés n'a pas été réformé en tant que tel depuis plus de 50 ans même s'il a, de fait, déjà changé au gré d'autres évolutions législatives. La réforme va s'appliquer à des millions de



Français: les copropriétés représentent plus de 28% des logements français, selon les derniers chiffres en date de l'Insee.

» **À voir aussi - Grève du 6 décembre: le RER A retrouve son affluence normale**

Quels sont les documents à fournir (et à bien lire) lors d'un achat immobilier en copropriété ? -  
Regarder sur Figaro Live



## Syndics : une mission étendue à contrôler étroitement

L'ordonnance entend « clarifier les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat des copropriétaires ». Si l'intention est affichée sans ambiguïté, les mesures permettant sa mise en œuvre l...

L'ordonnance entend « clarifier les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat des copropriétaires ». Si l'intention est affichée sans ambiguïté, les mesures permettant sa mise en œuvre le sont beaucoup moins. La plus spectaculaire confère des pouvoirs supplémentaires aux syndics. À partir du 1er juin 2020, lors de la conclusion ou du renouvellement de leur contrat (1), ils pourront facturer de nouveaux services aux copropriétaires. Il suffira d'obtenir l'aval de l'assemblée générale (AG) à la majorité de l'article 24 (voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance). Une brèche dans le contrat-type, qui limite strictement les prestations particulières facturables hors forfait en les énumérant dans une liste exhaustive.

### Un cadeau fait aux professionnels ?

L'octroi de ces prérogatives réjouit en tout cas les fédérations professionnelles - Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) et Union des syndicats de l'immobilier (Unis) - qui dénoncent depuis longtemps le « carcan du contrat-type ». « C'est une autoroute ouverte aux syndics qui risquent de proposer des offres commerciales ne relevant pas de la gestion des copropriétés », s'indigne, pour sa part, Émile Hagège, directeur général de l'association des responsables de copropriété (ARC). Dans un communiqué, la Fnaim met ainsi en avant des services de type conciergerie, baby-sitting et dog-sitting (sic), inspirés du modèle anglo-saxon. « Il s'agit déjà d'un dévoiement de l'ordonnance, qui autorise seulement le syndic à proposer des prestations concernant le syndicat, et non des services à la personne ciblant seulement certains propriétaires », poursuit Émile Hagège, qui assure avoir déjà alerté sur ce risque la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF).

### À savoir

Le syndic doit transmettre au conseil syndical, à sa demande, tout document relatif à la gestion de la copropriété. S'il s'abstient, au-delà d'un mois, des pénalités par jour de retard sont imputées sur ses honoraires de base.

(Art. 21 modifié de la loi du 10.7.65).

Cette nouvelle mesure devrait néanmoins permettre de régulariser des pratiques existantes - au demeurant discutables - de certains cabinets de syndics, à en croire Jean-François Eon, directeur du courtier en syndics Syneval. Ainsi, la fourniture d'un pré-état daté ou d'un service d'assistance juridique délivré, moyennant finances, au copropriétaire en faisant la demande. Les copropriétaires devront être très vigilants et s'assurer que leur syndic est de bonne foi. Ils peuvent valider des prestations hors contrat et consentir à les régler, s'il est bien clair qu'il ne s'agit pas, pour le syndic, de rendre payantes des prestations qui lui incombent dans le cadre du forfait de gestion. « Libre à une copropriété qui n'entend pas payer pour de tels services de les refuser », insiste Hugues Périnet-Marquet, président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI). « La fourniture de prestations de service sera décidée au cas par cas, en fonction des besoins des copropriétés », assure Jean-François Eon. Et ces besoins sont parfois légitimes. « Typiquement, lorsque le syndic intervient en tant que maître d'œuvre pour le compte d'un copropriétaire, supervisant les travaux consécutifs à un dégât des eaux, par exemple, dans ses parties privatives, lorsque les dommages portent à la fois sur celles-ci et sur les parties communes de l'immeuble », illustre Olivier Safar, président de la commission copropriété de l'Unis. Ou comme dans cet immeuble neuf de standing de l'ouest parisien



[Visualiser l'article](#)

pour lequel le syndic se propose de gérer un studio commun mis à disposition des copropriétaires afin d'y recevoir leurs visiteurs.

#### D'un syndic à l'autre

Les règles du jeu concernant le changement de syndic sont modifiées.

– Quand le syndicat met fin au mandat du syndic en place, dans les 3 mois avant la fin du contrat, une AG doit se prononcer sur la désignation du nouveau syndic, en précisant les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat. Elles ne peuvent intervenir moins d'un jour franc après la tenue de cette assemblée (1).

– Le conseil syndical peut initier la résiliation du contrat de syndic pour « inexécution suffisamment grave ». Il fait alors inscrire par le syndic cette question à l'ordre du jour de la prochaine AG, en précisant ce qui lui est reproché. Si l'AG vote la résiliation, elle fixe sa date de prise d'effet, au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée. Et désigne le nouveau syndic en fixant la date de prise d'effet de son contrat (2). Le jour franc imposé par l'ordonnance est, selon Jean-François Eon, de Syneval, dangereux : « Le syndic peut en profiter pour passer des écritures comptables et récupérer à la dernière minute des honoraires », estime-t-il.

– L'ancien syndic doit transmettre les archives de la copropriété à son successeur, sous astreinte, dans un délai d'un mois. Un délai réduit à 15 jours pour la situation de trésorerie et les références des comptes bancaires (3).

(1) Art. 18 VII nouveau de la loi du 10.7.65. (2) Art. 18 VIII nouveau. (3) Art. 18-2 modifié.

#### Simplifier la mise en concurrence

Exit la périodicité triennale présidant à la mise en concurrence du contrat de syndic. À présent, le conseil syndical est tenu d'y procéder à chaque désignation de syndic (élection d'un nouveau ou reconduction de celui en place). Sauf dispense votée par l'assemblée générale (AG) précédant celle appelée à se prononcer sur le renouvellement du syndic. L'inscription de cette dispense à l'ordre du jour est désormais laissée à l'initiative du conseil syndical, même si la décision est prise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1). Rien n'interdira toutefois, comme par le passé, à un copropriétaire, y compris en cas de dispense, de proposer un projet de contrat à l'AG. Quoi qu'il en soit, l'absence de mise en concurrence ne remettra pas en cause la désignation du syndic.

(1) Art. 21 modifié de la loi du 10.7.65.

#### Un cadrage pour éviter les abus

Il n'était pas question d'ouvrir au syndic une telle porte, sans l'assortir de garde-fous. Un décret, encore à paraître, doit définir plus précisément ces nouvelles prestations. Un vote est nécessaire, à la majorité simple de l'article 24, pour autoriser « toute convention passée entre le syndicat et une personne ou entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique ». Faute d'autorisation, la convention est inopposable à la copropriété. « Nul doute que certains syndics chercheront, par ce biais, à faire du découpage de prestations relevant de la gestion courante, normalement couvertes par les honoraires de base », insiste David Rodrigues, juriste à l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV). C'est pourquoi l'ordonnance renforce l'obligation faite au syndic de respecter le modèle type de contrat, désormais sanctionnée d'une amende administrative (3 000 € maximum pour une personne physique, 15 000 € pour une personne morale) (2). Tout projet de contrat soumis à l'assemblée lors de la mise en concurrence du syndic devra donc être conforme au contrat-type. Il devra aussi être accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic en dehors de sa mission, dont la forme doit encore être fixée par arrêté. Aux copropriétaires, guidés par le conseil syndical, de lire scrupuleusement ces documents, désormais plus faciles à comparer, avant de décider s'il faut ou non reconduire le syndic dans ses fonctions, et à quelles conditions.



[Visualiser l'article](#)

#### Le nouveau statut des petites copropriétés

L'ordonnance supprime les dérogations en vigueur pour les immeubles de moins de 15 lots et instaure un régime spécial pour les copropriétés à 2 lots.

#### Votre copropriété comporte 2 lots Qui décide quoi ?

# ● Le copropriétaire majoritaire a le droit de prendre seul les décisions relevant de la majorité de l'article 24.

●# Celui qui dispose de 2/3 des voix peut prendre seul les décisions relevant de la majorité de l'article 25.

● Chacun est autorisé à décider seul des mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble, qu'il y ait ou non urgence.

#### Comment vote-t-on ?

#● Il est possible de tenir une AG sans convocation.

●# Les décisions peuvent se prendre en l'absence d'AG, sauf pour voter le budget et approuver les comptes, ou si l'unanimité est requise.

●# Le copropriétaire majoritaire qui a pris seul une décision doit la notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre, qui peut la contester dans les 2 mois suivants.

●# Un copropriétaire peut saisir le juge pour être autorisé à réaliser seul un acte qui requiert le consentement de l'autre, lorsque son refus met en péril l'intérêt commun.

#### Une comptabilité simplifiée

● #Celui qui perçoit les revenus et expose les frais doit tenir l'état des dépenses et créances à la disposition de l'autre copropriétaire.

Votre copropriété compte 5 lots ou moins ou son budget\* est inférieur à 15 000 €\*\*

● #Le conseil syndical n'est plus obligatoire.

● #Toute décision qui fait l'unanimité des copropriétaires peut être prise par écrit, sans réunir d'assemblée générale. Seule l'AG annuelle d'approbation des comptes est obligatoire.

● #Le syndic est dispensé de tenir une comptabilité en partie double.

● #En l'absence de conseil syndical, le syndicat peut adopter la forme coopérative, à la majorité de l'article 25.

\* Budget annuel moyen sur les 3 derniers exercices. \*\* Cela correspond au budget d'un immeuble d'environ 10 lots.

#### Références

(1)art. 18-1 A II modifié de la loi du 10.7.65. (2) art. 18-1 A I modifié de la loi du 10.7.65.

#### Textes de lois et jurisprudence

Ordonnance n° 2019-1101 du 30/10/2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, JO du 31

leparticulier.lefigaro.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)



# CITATIONS



# Hommes & métiers

## T R I B U N E

RAPPORT NOGAL

# Professionnels de l'immobilier : des tiers de confiance

**D**eux mesures ont rapidement cristallisé l'attention des professionnels, car elles étaient très anxiogènes : la centralisation des dépôts de garantie au sein d'un organisme tiers et la mise en place d'un mandat de gestion unique, avec une obligation de résultat.

La centralisation des dépôts de garantie était en totale contradiction avec l'affirmation que les professionnels étaient des tiers de confiance. De surcroît elle dépossédait nos entreprises d'un élément structurel de leur attractivité. La solution avancée par le rapport, pour le mandat de gestion avec obligation de résultat, faisait porter un risque sur les bilans de nos entreprises incompatibles avec leurs capacités financières. Très vite nous avons dû fixer nos conditions pour continuer à travailler. Que les professionnels conservent les dépôts de garantie de leurs clients et que les petites entreprises et les créateurs ne soient pas évincés du système. Nous avons fait nos propositions.

Nous avons reproché au député Nogal de consulter, mais de ne pas concerter. De fait, malgré certaines insuffisances, ce rapport est une main tendue vers les professionnels. Un sondage Ifop commandé par la FNAIM et l'Unis met en évidence l'intérêt, pour les bailleurs gérant seul leurs locations, du mandat avec garantie totale. À 67 %, ils se déclarent prêts à recourir à nos services dans cette hypothèse. Reste le coût de ce service qui implique un transfert du risque sur l'agence et les conditions du système assurantiel qui le sous-tend.

On en sait plus suite à la réunion organisée le 27 novembre par le député. Mickaël Nogal a décidé de permettre aux professionnels d'être les séquestres des dépôts de garantie de leurs clients. Une extension de ce service vers les particuliers est une hypothèse intéressante. Par ailleurs le caractère constitutionnel du mandat unique avec obligation de résultat va être préalablement étudié. Le principe de la liberté, pour les professionnels, de choisir la solution pour répondre à une éventuelle obligation est également acquis. La conservation des dépôts de garantie était néces-



JEAN-MARC TORROLLION,  
président de la FNAIM

**V Le rapport Nogal a la qualité de porter l'ambition de rétablir la confiance entre les propriétaires et les locataires**

**V Une solution, issue de ses 37 propositions, est d'accroître la part des professionnels dans le marché locatif privé**

saire pour techniquement mettre en place une garantie totale avec obligation de résultat comme l'avait démontré la FNAIM.

À ce stade on peut constater que Mickaël Nogal a évolué au regard de ses premières propositions. Mais il faut être conscient que nous devons mesurer l'impact d'un mandat qui transfère le risque sur nos entreprises. Les assureurs, dans cette affaire, sont-ils des alliés ou allons-nous subir un basculement, à leur profit, de notre valeur ajoutée ?

Là encore Mickaël Nogal, qui ne connaissait pas l'historique de nos relations avec les assureurs sur la garantie des loyers, ne souhaite pas rentrer dans le détail des solutions. C'est un tort. La FNAIM ne veut pas laisser ses adhérents seuls pour affronter un enjeu financier et technique. Julien Denormandie, lors de notre congrès, s'est voulu rassurant et conscient que la concertation était encore nécessaire pour que ce projet aboutisse. Il a permis de renouer le fil de la confiance, un temps altéré.

Nous sommes déterminés à conduire une négociation qui ne doit laisser aucune de nos entreprises sur le bord de la route. Sans la FNAIM, la loi Nogal ne verra pas le jour. Mais nous restons des partenaires constructifs et saluons des avancées notables et motivantes.

## 37 propositions pour le parc locatif privé

La FNAIM se fait entendre. A l'occasion de la remise de son rapport « Louer en confiance », le 18 juin dernier, le député (LREM) Mickaël Nogal a émis 37 propositions en faveur du parc locatif privé. Parmi elles, diverses mesures sur la formation des professionnels, ou encore la centralisation du versement des dépôts de garantie. Une proposition de loi déposée par le parlementaire en reprend certaines conclusions.



# **ACTIONS REGIONALES**

## Une charte qualité pour les ventes immobilières



Agents immobiliers, notaires et syndics s'engagent désormais à travers une charte de bonnes pratiques tout au long du processus de vente.

Plus qu'une nouveauté, certaines pratiques ayant déjà cours, il s'agit selon Guy Giraud, président de la FNAIM Loire Sud « d'ouvrir un dialogue sincère entre les notaires et les professionnels de l'immobilier, qui permette de rappeler les obligations de chacun. » Des améliorations notamment en termes de délais seront apportées en particulier concernant la signature de l'avant contrat. Cette clarification de la charge de chacun permettra d'éviter selon le président, la partie de ping-pong à laquelle se livraient les professionnels, et améliorera la satisfaction du client.

Ainsi cette charte s'attache à parfaire la rédaction de l'avant contrat, les pratiques lors de conditions suspensives de prêt, et la manière de notifier aux syndics les mutations de lots. L'Unis représentée par Guillaume Humbert, la Fnaim par G. Giraud et la chambre départementale des notaires par son président, M e Alain Courtet ont ratifié la charte le 5 décembre dernier. Pour le président de la Chambre départementale des notaires de la Loire, M e Alain Courtet, « cette coopération établit des process pour gagner en contrepartie et en réactivité. » Cette idée de charte partagée avec Guillaume Humbert, président de l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier), a été dupliquée ainsi dans le département après avoir été initiée dans le Rhône.



## LES 3 QUESTIONS À JEAN BERTHOZ\*

### "On retarde la levée des arrêtés de péril"

#### ■ Quel regard portez-vous sur les cambriolages dans les immeubles évacués ?

Cela fait partie des nombreux dossiers que nous avons sur le feu. Pour limiter au maximum ces risques de cambriolage, notre souci est avant tout de faire le nécessaire pour débiter les travaux sur les problèmes structurels dans un immeuble. Le but est de faire lever l'arrêté de péril.

#### ■ Pourquoi cette démarche prend dans certains cas beaucoup de temps ?

Il y a plusieurs facteurs. L'une des premières limites est le diagnostic des travaux à réaliser dans un immeuble qui subit des problèmes structurels. Après le passage d'un expert et la prise d'un arrêté de péril, les syndicats ou le propriétaire va missionner un bureau d'études. C'est une visite importante qui nécessite la présence de la sécurité civile, des marins-pompiers ou encore de la police municipale. Un dispositif lourd qu'il est parfois difficile à mettre en place et qui retarde du coup le début des travaux et donc du maintien de l'arrêté de péril.

#### ■ Quels sont les autres écueils ?

Le financement des travaux ! Avec la création de la maison de l'habitat, on nous avait promis une structure simple et fiable pour faire les démarches de demandes de subvention de travaux dans les immeubles frappés par les arrêtés de péril. Des demandes ont été faites, mais à ma connaissance, aucun de mes confrères n'a pu encore disposer de cette aide financière. C'est un réel problème qui retarde la levée des arrêtés de péril.

Propos recueillis par É.Mi.

\*Jean Berthoz est le président de l'Union des syndicats de l'immobilier.