



De gauche à droite : David Charlet (ANACOFI), Didier Camandona (CMI-FNAIM), René Pallincourt (FNAIM), Evelyne Desserey (ANACOFI-CIF) et Alain Ledemay (CGAIM)

La FNAIM s'ouvre à la gestion de patrimoine

La FNAIM est la première organisation dédiée aux professionnels des métiers de l'immobilier. Via sa chambre parisienne – la chambre des métiers de l'immobilier (CMI-FNAIM), elle s'est rapprochée du monde de la gestion de patrimoine en signant un partenariat avec l'ANACOFI.

Présidée par René Pallincourt, la *Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM)* représente plus de 13 000 adhérents, qui exercent quatorze métiers différents (transaction, administration de biens, immobilier d'entreprise, aménagement foncier... – cf. encadré « Un large panel d'activités », page 68). Réparties sur l'ensemble de la France, les entreprises de la *FNAIM* rassemblent environ 100 000 collaborateurs, qui assurent la gestion de plus de 60 % des lots de copropriété et interviennent dans la réalisation d'une transaction sur trois dans l'habitat résidentiel ancien. Depuis plus de soixante ans, la *FNAIM* tisse un maillage du territoire national grâce à ses soixante-huit chambres départementales et ses vingt chambres régionales.

L'organisation assure la gestion de plus de 60 % des lots de copropriété et intervient dans la réalisation d'une transaction sur trois dans l'habitat résidentiel ancien.

■ Un accord de partenariat

Le 10 février dernier, la *FNAIM* a conclu un accord-cadre avec la *CMI-FNAIM* Paris/région parisienne et l'*ANACOFI*,

dans le but d'aider les adhérents à mieux connaître les règles professionnelles qui s'imposent à eux, à développer les compétences qui sont nécessaires à leur exercice, et en vue d'analyser ensemble les évolutions réglementaires communes.

« Nos organisations ont la même mission : protéger les adhérents et la profession. Dès lors, la mise en place de ce partenariat a pu être rapide », indique Evelyne Desserey qui, en tant que présidente de la commission gestion de patrimoine au sein de la *CMI-FNAIM* et vice-présidente de l'*ANACOFI-CIF*, a permis ce rapprochement.

« Il s'agit d'une volonté. Il n'y a pas d'engagement juridique », précise Didier Camandona, président de la *CMI-FNAIM*, organisation créée en 1913. En outre, dernièrement, nous avons écrit à René Pallincourt pour lui demander la création, au sein de la *FNAIM*, d'une commission nationale sur le conseil en gestion de patrimoine, qui serait ainsi le quinzième métier représenté. Ensuite, des rapprochements naturels se produiront dans les régions. » Cette commission servirait de relais entre les différentes chambres fédérées et permettrait la tenue de colloques, de conférences...

« La gestion de patrimoine suscite beaucoup d'intérêt de la part des professionnels de l'immobilier », relève Evelyne Desserey. « Pour les gestionnaires de patrimoine, disposer du cube jaune sur la carte de visite constitue une reconnaissance », ajoute Didier Camandona.

Respecter les cadres réglementaires

« Mes confrères de l'immobilier n'ont jamais très bien compris le métier que je faisais, note la vice-présidente de l'*ANACOFI-CIF*. Pour eux, par exemple, la défiscalisation immobilière était un métier de financier et donc étranger à leur domaine. » Il s'agit ainsi « d'éclairer » les professionnels de l'immobilier et, d'un autre côté, de faire prendre

conscience aux gestionnaires de patrimoine de l'intérêt de détenir la carte T, donc de respecter la loi Hoguet lors d'intermédiations immobilières. « En cas de manquement à ces règles, les sanctions peuvent être lourdes car pénales », observe Evelyne Desserey qui, pour l'ANACOFI, va effectuer un tour de France, afin de présenter la loi Hoguet aux adhérents.

Par ailleurs, les professionnels de l'immobilier doivent pouvoir opérer dans le cadre du statut de conseiller en investissements financiers (CIF). « Nous nous sommes aperçus que des professionnels agissant sur la cession de fonds de commerce ou sur les transactions/cessions d'entreprises devaient détenir le statut de CIF, explique Evelyne Desserey. En effet, la réglementation de la cession de parts est régie par la loi de sécurité financière de 2003. Il s'agit du conseil en haut de bilan et non d'une activité réglementée par la loi Hoguet. La loi de sécurité financière s'immisce partout. Les frontières entre les différents métiers sont extrêmement fines. »

Des opérations communes

Les organisations signataires de l'accord vont désormais réfléchir ensemble aux actions de *lobbying* à mener pour le respect de leurs métiers et de leurs adhérents.

Outre les aspects réglementaires, l'objectif de ce partenariat est de former leurs membres respectifs. Et les partenaires échangeront de manière régulière. Il est par exemple envisagé que l'ANACOFI accueille au sein de son conseil d'administration un membre de la FNAIM. De plus, chacune de ces organisations participera aux manifestations organisées par l'autre, comme ce fut le cas lors de la convention de l'ANACOFI où la FNAIM disposait d'un stand.

■ Défendre les intérêts des membres

La FNAIM fournit une gamme de prestations pour développer l'éthique, la compétence et le professionnalisme de ses adhérents. Le but est d'accompagner et de sécuriser les projets immobiliers de ceux qui lui font confiance. Ainsi, elle souhaite que la régulation des professions se décide dans le cadre d'une concertation permanente entre les organisations professionnelles et les pouvoirs publics, et non par l'application de réglementations imposées unilatéralement par les administrations nationale et européenne.

Par ailleurs, la FNAIM prône la mise en œuvre d'une politique du logement respectant cinq équilibres fondamentaux, afin de garantir la solidarité de tous les maillons de la chaîne du logement sur un marché immobilier unique : entre le neuf et l'ancien, entre les territoires, entre les secteurs social et privé, entre les intérêts des locataires et des bailleurs, entre la location et l'accession à la propriété. Pour réaliser cette mission, l'organisation s'appuie sur un réseau de partenaires et est membre de différents organismes nationaux (le Conseil national de l'habitat, le MEDEF, l'Association nationale pour l'information sur le logement...) et internationaux (International Consortium of Real Estate Association, le Conseil européen des professions immobilières, la Fédération internationale des professions immobilières...).

Il est envisagé que l'ANACOFI accueille au sein de son conseil d'administration un membre de la FNAIM.

Ethique et déontologie

La FNAIM s'est dotée d'un code d'éthique et de déontologie qui engage chaque adhérent. Il repose sur l'affirmation du professionnalisme de ses membres et sur leur capacité d'en apporter la preuve aux clients, en leur fournissant des repères concrets. Un comité d'éthique et de déontologie est chargé de veiller à sa bonne application, à son respect par les adhérents et leurs collaborateurs. En cas de manquement, le membre de la FNAIM est passible de sanctions disciplinaires (avertissement, blâme ou radiation). Enfin, un département qualité a été créé pour traiter les différends qui pourraient survenir entre un client et un adhérent.

Un soutien économique

Depuis septembre 2008, et face au recul brutal des >>>

La CMI, force de proposition

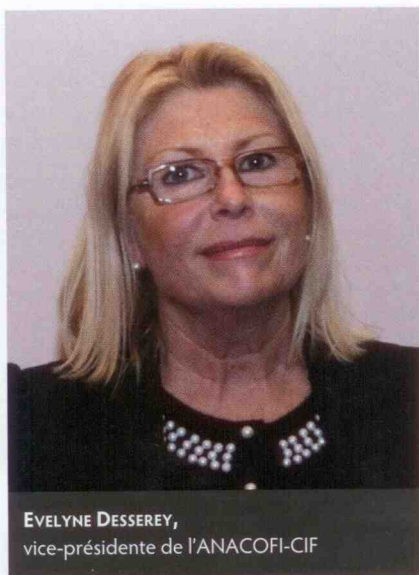
A l'initiative du rapprochement entre l'ANACOFI et la FNAIM, la chambre FNAIM des métiers de l'immobilier (CMI-FNAIM) de Paris et de la région parisienne (les vingt arrondissements parisiens, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, la Seine-et-Marne, les Yvelines, le Val-d'Oise et l'Oise) est une chambre syndicale régionale, adhérente de la FNAIM. Ses membres sont des professionnels de la transaction, de la gestion et du conseil en immobilier (résidentiel, tertiaire et commercial), qui souhaitent exercer leur activité dans le cadre et le respect des règles édictées par la FNAIM, notamment en termes de compétence et de déontologie. Pas moins de onze spécialités principales de métier sont recensées parmi les adhérents, dont la gestion de patrimoine. La CMI est l'héritière de la doyenne des chambres syndicales immobilières, la chambre syndicale des mandataires en vente de fonds de commerce, fondée le 12 décembre 1913 et dont le premier président se nommait Jacques Augier. En participant au développement de toutes les activités du commerce, de l'artisanat et de l'industrie, en côtoyant les propriétaires de l'immobilier professionnel et, en particulier, les investisseurs institutionnels, les mandataires en vente de fonds de commerce accédaient aux racines du pouvoir économique et politique de l'époque. En 1946, les professionnels de la transaction immobilière, aiguillonnés par la reconstruction du pays, ont pris pour modèle la chambre des mandataires, afin de créer la Fédération nationale des agents immobiliers, devenue depuis la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM). La chambre des mandataires y a adhéré immédiatement et fut rebaptisée « chambre FNAIM des conseils en transactions commerciales », COTRAC en abrégé.

Approchant les cent ans d'existence, la chambre ne compte que sept présidents : Jacques Augier, président-fondateur, Henri Vignon (1936), Marcel Ghiglione (1968), Alexandre Texier (1978), Jean-Pierre Pilorge (1980), Alain Gilbert (1995) et Didier Camandona (depuis 2009). Dès le début de sa présidence, Didier Camandona a proposé de changer le nom de COTRAC en « chambre des métiers de l'immobilier » (CMI en abrégé), plus représentatif des différentes compétences qui composent cette structure.

La CMI est la première chambre syndicale de la FNAIM en montants de garanties financières délivrées par la société de caution mutuelle de la fédération, à savoir la Caisse de garantie de l'immobilier. Elle se pose également comme une force de proposition et entend donner un sens à l'avenir, via ses différentes commissions animées par des adhérents bénévoles, comme ce fut le cas lors de l'accord de partenariat signé le 10 février 2010 entre la FNAIM, la CMI et l'ANACOFI.



Didier Camandona, président de la CMI-FNAIM



EVELYNE DESSEREY,
vice-présidente de l'ANACOFI-CIF

“
La gestion de patrimoine suscite beaucoup d'intérêt de la part des professionnels de l'immobilier
 ”

>>> ventes immobilières, l'organisation a multiplié les actions à destination de ses membres, pour leur permettre de faire face à la crise. Parmi ces actions, citons la rencontre avec le médiateur du crédit, afin de le sensibiliser aux difficultés éprouvées par les professionnels de l'immobilier, confrontés à une baisse d'activité de 30 % en moyenne. Une convention a également été signée avec *Oséo*.

De plus, la *FNAIM* s'engage aux côtés des populations les plus démunies par rapport au logement. Elle a noué un partenariat avec *Habitat et Humanisme*. Au terme du protocole, les membres mobilisent le parc locatif vacant, en incitant les propriétaires à confier leur bien à l'association au profit d'occupants fragiles ou en situation de précarité, dans les meilleures conditions de sécurité. Cette convention prolonge l'initiative de Christine Boutin d'associer les acteurs du monde caritatif et du mouvement HLM aux opérateurs privés, pour satisfaire les besoins des ménages en difficulté.

Une formation puissante

La formation des membres est aussi un enjeu majeur. La *FNAIM* a constitué l'ESI (Ecole supérieure de l'immobilier), qui fédère trois entités :

- *FNAIM Développement*, pour la formation professionnelle des adhérents, avec plus de deux cents stages validés dans cinquante centres de formation sur toute la France (droit immobilier, administration de biens, transaction, marketing, management, droit social, fiscalité, comptabilité...) et des formations spécifiques ou intra-entreprises ;
- *ESI Business Executive*, pour les programmes de formation continue tous publics, via des enseignements à distance, des stages d'intégration (neuf stages couvrant l'essentiel des fondamentaux du métier) et des certificats de qualification professionnelle ;
- *ESI*, pour la formation initiale de professionnels capables d'appréhender toutes les facettes du secteur et d'offrir une vision transversale des problématiques et des enjeux liés à l'immobilier. Des formations à la fois pratiques et théoriques, de niveau bac à bac + 5, sont proposées (du BTS au master), avec des partenaires tels que l'EDHEC, l'IUP urbanisme et immobilier de l'université de Perpi-

gnan, l'IAE de l'université de Metz ou l'Ecole de management de Normandie.

Divers services en appui

Adhérer à la *FNAIM*, c'est également profiter de la notoriété du cube jaune, label de qualité et symbole de l'image de marque de l'organisation. Par ailleurs, l'adhésion permet de profiter de la caisse de garantie *FNAIM*, société de caution mutuelle qui garantit la solidité financière de ses membres.

Ceux-ci bénéficient, en outre, d'une gamme de services destinée à les accompagner dans leurs activités :

- des consultations juridiques : via une équipe de consultants dédiée et spécialisée dans différents domaines (copropriété, gérance locative, fiscalité, droit social, location de vacances, transaction...);
- des outils de communication : articles sur des thèmes variés, issus de l'actualité immobilière (*newsletter*, *Lettre de l'immobilier...*), dépliants à destination du grand public, affiches et vitrophanies pour habiller les vitrines, campagnes de publicité ;
- des outils informatiques : de l'édition à la publication, en passant par des outils d'administration des données ;
- un mensuel : la *Revue bleue*, traitant l'information immobilière (dossiers juridiques, analyses économiques sur l'évolution du marché, articles sur le marketing et l'informatique, etc.).

Enfin, la *FNAIM* a mis en place le SIA (Service Inter Agences), qui permet aux professionnels d'un même secteur géographique de regrouper leurs fichiers.

Benoît Descamps

Un large panel d'activités

La *FNAIM* regroupe des professionnels de l'immobilier exerçant des métiers divers :

- l'administrateur de biens : au service des propriétaires, il s'occupe de la gestion de leurs biens immobiliers en tant que mandataire. Pour les locataires, il propose des logements répondant aux normes de sécurité et de décence en vigueur ;
- l'agent immobilier : en tant qu'intermédiaire professionnel, il met en relation les acheteurs et les vendeurs de biens immobiliers ou de fonds de commerce ;
- l'aménageur foncier/lotisseur : il étudie les possibilités de division d'un terrain en vue d'une création de lotissement ;
- le conseil en immobilier d'entreprise : il met ses connaissances du marché et son savoir-faire technique au service de promoteurs et d'investisseurs. Il intervient en qualité de conseil et d'intermédiaire lors d'opérations sur différents types de biens (bureaux, usines, terrains à bâtir...);
- le diagnostiqueur immobilier : il opère sur le logement décent (amiante, plomb dans les peintures, termites...), l'environnement et le développement durable (performances énergétiques, risques naturels et technologiques), la sécurité des personnes (installations du gaz et de l'électricité) ;
- l'expert immobilier : ce professionnel indépendant détermine la valeur vénale et/ou locative d'un bien immobilier, d'un fonds de commerce ou d'entreprise ;
- le mandataire en fonds de commerce : cet agent immobilier est spécialisé dans les transactions de fonds de commerce et les transmissions d'entreprises ;
- le marchand de biens/rénovateur : il achète des biens immobiliers en tant que professionnel, en vue de les revendre après leur avoir apporté une plus-value ;
- le spécialiste en affaires rurales et forestières : cet agent immobilier vend et/ou gère, pour le compte de propriétaires, des terres agricoles, viticoles, des bois et des forêts ;
- le spécialiste en location de vacances : il gère et loue, tout au long de l'année, pour le compte de propriétaires, des appartements, maisons, villas, meublés ;
- le syndic de copropriété : il administre un immeuble au nom des copropriétaires et accomplit l'ensemble des actes qui assurent la conservation et la bonne gestion de la copropriété.