FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Paris, le 8 janvier 2018

Rapports entre l'exécutif et professions immobilières : une étrange idée de la confiance

Tribune de Jean-Marc Torrollion, Président de la FNAIM

La période de non dialogue semblait enfin révolue, pourtant, une disposition de l'article 68 de la loi de Finances, plafonnant les honoraires des intermédiaires en immobilier, ébranle la méthode de concertation respectueuse qui semblait avoir été finalement acceptée par le gouvernement.

Les premiers mois du gouvernement d'Édouard Philippe avaient mis à rude épreuve les corps intermédiaires de l'immobilier : l'exécutif n'entendait pas mener un dialogue ouvert et très vite, des mesures intempestives ont été annoncées, sans appréciation de leurs conséquences. Erreur que l'écoute des professionnels eût épargnée à Emmanuel Macron. D'autres ont suivi, tantôt reprises à temps, comme l'envie de tuer le CITE, tantôt confirmées, comme l'IFI. On pensait cette période révolue et des indices semblaient prouver qu'une méthode plus respectueuse des parties prenantes prendrait la suite. Jacques Mézard, ministre de la Cohésion des Territoires, a fait part de sa volonté de s'appuyer sur les professionnels du logement. Au même moment, il faisait droit à une demande du président du Sénat, Gérard Larcher, qui avait appelé de ses vœux une conférence de consensus, faisant d'ailleurs écho à la proposition de la FNAIM d'un Grenelle du logement.

Pourtant, un amendement du Sénateur Albéric de Montgolfier, auquel le gouvernement a fait le meilleur accueil, vient d'introduire discrètement dans la loi de Finances, à l'article 68, une disposition scélérate, qui démontre à l'inverse que rien n'a changé : désormais, les honoraires de transaction relatifs à la vente de logements acquis par des investisseurs en régime Pinel seront plafonnés, le plafond devant être défini par décret et fixé en pourcentage du prix du bien. La disposition prévoit une sanction lourde, dix fois le montant de la différence entre des honoraires estimés normaux et les honoraires pratiqués par le professionnel intermédiaire.

Disposition scélérate à tous égards. D'abord, la façon de faire, sans aucun échange avec les professionnels visés, agents immobiliers, conseils en gestion de patrimoine, réseaux de distribution divers, notamment financiers et bancaires, est une entorse au contrat de confiance que le gouvernement a prétendu passer avec les corps intermédiaires. Elle témoigne en particulier du plus souverain mépris pour le CNTGI et ses membres, alors que la loi oblige les pouvoirs publics à les consulter sur tout projet de dispositions touchant à l'exercice des activités de transaction ou de gestion.

Pis encore: Il fait fi de la liberté qu'ont les professionnels, qui souffrent déjà d'une suradministration du marché, de déterminer leurs honoraires, corollaire de la liberté des particuliers de recourir à eux, selon le montant de leurs prestations. À cela s'ajoute la probable inefficacité de cette mesure sur le prix final qui ne baissera pas forcément. La marge sera récupérée par le promoteur car les coûts commerciaux font partie de son montage.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - http://www.galivel.com

Comment comprendre les motifs de ce plafonnement ? Un récent arrêté, du 1er avril 2017, a établi que lorsque des honoraires de vente étaient mis à la charge de l'acquéreur, ces derniers devaient être indiqués de façon analytique et n'étaient pas augmentatifs du prix, ne pouvant en aucun cas inclure la part des honoraires à la charge du vendeur. En clair, la règlementation a reconnu que les honoraires ne pouvaient pas influer sur le prix.

La transparence de l'affichage en constitue une garantie. La suspicion selon laquelle lorsqu'un logement est assorti d'un avantage fiscal son acquéreur ne regarde pas le coût de sa commercialisation et que les professionnels en profitent pour pratiquer des tarifs non justifiés est simplement aberrante. Elle part du présupposé que les spécialistes de la transaction sont peu scrupuleux et que l'investisseur manque de discernement.

Plutôt que d'accréditer ces a priori insupportables, le gouvernement devrait pousser les feux pour mettre en place la commission de discipline dépendant du CNTGI. Elle sera là pour punir les agissements indélicats s'il s'en présente et sera plus pertinente qu'un opprobre jeté sans nuances, sur toute une communauté professionnelle. Il est urgent d'abroger cet article de la loi de Finances, qui porte le discrédit sur les spécialistes de la transaction et du conseil en investissement en leur envoyant un signal politique inquiétant. Le regard de mésestime posé par nos gouvernants sur nos métiers ne sera pas plus longtemps toléré. À quand une authentique confiance ?

Suivez-nous sur les réseaux sociaux :

À propos de la FNAIM
La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.
La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.
Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - http://www.galivel.com