

Communiqué de Presse

Décret plafonnement rémunération Pinel

L'Anacofi Immo va répondre à la consultation publique lancée par le Gouvernement sur l'article 68 de la loi de finances 2018 en se basant sur l'Etude de place réalisée par le cabinet indépendant Primeview (ci-jointe).

Le gouvernement a mis en consultation publique du 20 août au 9 septembre le décret qui vise à plafonner la rémunération des commercialisateurs dans le cadre des ventes immobilières dites « Pinel ».

En raison de l'absence de données détaillées sur l'écosystème de l'immobilier locatif neuf en général et sur les promoteurs en particulier l'Anacofi immo et l'ensemble des organisations syndicales (Fnaim, Unis, Cncif, Compagnie des Cgpi, Aspim, Apeci) ont souhaité la réalisation d'une étude complète sur cet écosystème. Cette étude a été confiée à la société indépendante PrimeView dirigée par l'économiste Pierre Sabatier qui s'est adjoint les services de Gilbert Emont pour le compte de l'IEIF et de Robin Rivaton. Cette étude « indépendante » a permis à la fois de décrire cet écosystème mal connu de nos autorités et d'estimer l'impact potentiel du plafonnement prévu par le décret sur le nombre de logements construits et sur l'emploi.

Il ressort de l'analyse qui nous a été remise, ainsi qu'à nos autorités que la mise en place d'un plafonnement fait courir à notre économie des risques « majeurs » qu'il nous semble devoir rappeler :

- Déstabilisation de l'écosystème,
- Accélération des baisses des ventes alors que les experts s'accordent à dire que nous démarrons un retournement de cycle,
- Pertes d'emplois importantes,
- Inflation sur les prix de ventes et des fonciers,
- Inégalités profondes sur l'aménagement des territoires.

Malgré cela nous constatons à regret que le Gouvernement a choisi la mise en application de ce décret qui découle de l'actuel article 68 du PLF 2018. Comme d'autres, nous nous interrogeons par ailleurs sur la légalité du texte notamment en ce qu'il pourrait ne pas être pleinement inintelligible et en ce que sa mise en application pourrait porter atteinte à des principes d'égalité, autant qu'à la liberté contractuelle d'entreprendre.

Concernant le décret, si certains professionnels considèrent qu'un taux à 10% est un moindre mal, beaucoup de ceux que nous avons interrogé avaient négligé le fait que ce taux plafonne les frais directs et indirects.

Certains promoteurs que nous avons contactés ont déjà chiffré ces frais indirects, comprenant la bulle de vente, le marketing, les plaquettes de ventes, l'appartement témoins, etc ...

Ils nous indiquent que le coût de ces frais « incontournables » avoisinerait au minimum 3%. La commercialisation, quel que soit le nombre d'intermédiaires et leur fonction sera donc en réalité plafonnée à 7% dont on s'interroge d'ailleurs de savoir si ce taux est HT ou TTC.

S'il en est ainsi nous allons mécaniquement assister à un affaissement rapide et brutal du marché, si ce n'est à un effondrement.

Il nous semble que ce serait une grave erreur d'assimiler l'écosystème du neuf à celui de l'ancien en rapprochant les taux qui, comme nous l'avons régulièrement démontré, ne correspondent absolument pas au même service rendu à l'investisseur et au même mode de fonctionnement.

Nous considérons également que le principe d'un taux unique n'est pas adapté à la particularité d'un cycle de promotion immobilière, comme le démontre l'Etude remise par Primeview.

L'Anacofi Immo va donc répondre à la consultation publique en cours. Nous veillerons naturellement à continuer à faire preuve de pédagogie.

Cependant, nous insisterons sans ménagement sur le fait que si le gouvernement veut maintenir un taux à 10%, il lui faut absolument réviser l'assiette des frais, en supprimant la mention ou en définissant ce qu'il entend être les frais indirects et en les excluant du plafonnement, puisque par nature, ils ne relèvent pas du distributeur externalisé, sauf accord spécifique.

L'ANACOFI IMMO sera également très vigilante quant à la notion de transparence qui serait imposée à l'acte authentique. Cette transparence, louable sur le principe, ne sera équitable que si elle porte sur le réel coût que supporte l'investisseur. Pour des raisons techniques et organisationnelles que décrit l'étude Primeview, il ne peut s'agir que de la moyenne des frais de commercialisation directs et indirects, ramenée à chaque logement d'une même résidence.

Enfin, nous souhaitons que dans tous les cas et quoi qu'il soit décidé par le Ministère, il soit porté une attention particulière à la mise en place d'une phase transitoire, afin ne pas déstabiliser les réservations en cours.

L'Anacofi Immo reste donc très mobilisé sur le sujet et fera un ensemble de proposition, dans l'espoir de parvenir au minimum, à atténuer l'impact négatif de ce décret.

Paris, le 6 septembre 2018.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter : Marie LALANDE (m.lalande@anacofi.asso.fr Tel : 01 40 02 03 74) ou Carine LIONNET (c.lionnet@anacofi.asso.fr tel : 01 40 05 16 93).

L'ANACOFI en quelques mots :

L'ANACOFI est la première instance française de représentation des Conseils en Gestion de Patrimoine, Conseils en Finance d'Entreprise, Courtiers/conseil en banque, finance, assurance-vie et immobilier patrimonial et d'entreprise.

Nous occupons la majorité des postes d'administrateurs tenus par des français dans des instances internationales représentant nos métiers et nombre de sièges dans des Commissions, Comités ou Conseils nationaux.

L'ANACOFI contrôle la principale association de Conseils en Investissements Financiers (47,8% des effectifs nationaux), la première association d'Intermédiaires en Opérations de Banques par le nombre d'entreprises, une des plus importantes associations d'agents immobiliers (patrimoniaux) et le principal syndicat de courtiers en assurance-vie/patrimoine par le nombre d'entreprises.

Principale association de représentation des CGP Courtiers/Conseils, avec sa confédération, elle représente environ 4400 entreprises, pèse environ 50 000 emplois et est l'une des 10 principales associations IFA au Monde.

Le chiffre d'affaires généré par nos membres avoisine 2,6 Md€ et génère autour de 5,5 Md€ de PIB.

Elle est inscrite au registre des intérêts de l'Assemblée Nationale, du Sénat et de transparence de l'Union Européenne.