



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

M. Olivier KLEIN,
Monsieur le Ministre,
Ministère de la Transition énergétique
246, Boulevard Saint Germain
75700 Paris

Objet : Crise Immobilier/logement avril 2023

Paris le 17 avril 2023

Monsieur le Ministre,

La période est, vous en conviendrez, agitée, imprévisible, violente et complexe. Dans ce climat délétère, nos professions sont également durement touchées, par le contexte économique mais également par les décisions engagées par le gouvernement ainsi que par le manque de réaction de l'Etat afin de soutenir nos activités.

En effet, dans le contexte actuel, nos charges augmentent en raison de facteurs multiples :

- Hausses importantes des salaires ;
- Hausses des coûts de l'énergie dans nos agences ;
- Hausses des prix des carburants pour effectuer les visites de biens immobiliers, que ce soit pour la vente, la gestion, le syndic ou encore l'expertise immobilière ;
- Difficultés d'approvisionnements des carburants en raison des pénuries ce qui a pour conséquence de bloquer nos visites de biens ;
- Coûts de la rénovation énergétique dans les agences ;
- Coûts des formations obligatoires ;
- Coûts des cartes professionnelles ;
- Augmentations des montants des primes d'assurances RCP et garanties financières ;
- Coûts conformité RGPD ;
- Coûts des équipements Tracfin...

Hélas, cette liste déjà longue, est malheureusement non exhaustive !

Dans le même temps nous avons à faire face à des baisses importantes de recettes causées par :

Le ralentissement fort des ventes depuis l'été 2022, face au maintien, contre toute logique, des règles du taux d'usure ;

L'impact fort, entraînant la baisse de la valeur des biens immobiliers à la suite de la mise en place de la Loi climat et résilience ;

L'importance des travaux à réaliser par les propriétaires s'ils veulent continuer à louer leurs biens ;

Les baisses des prix de vente des biens immobiliers pour les mêmes raisons avec des acheteurs arguant ce même motif pour mieux négocier ;

Les prix à la baisse des loyers constatés (Clameur) ;

Les conditions d'obtention des crédits sont actuellement un frein aux acquisitions.

Cette conjoncture entraînant de facto, à la baisse encore, les honoraires des agents immobiliers ;

Concernant la gestion locative, les portefeuilles diminuent à vue d'œil devant le retrait massif des propriétaires bailleurs qui choisissent de vendre plutôt que d'engager des travaux importants ;

Les honoraires de gestion locative vont, bien évidemment, être en très net recul.

Il est donc clair que les recettes baissent et que les charges augmentent pour les professionnels immobiliers.

Aujourd'hui, il est malheureusement indiscutable que la valeur du patrimoine des Français diminue et que cela entraîne un appauvrissement des ménages ayant investi dans un patrimoine immobilier. Investissement de bon père de famille.

Les effets cumulés nés de la guerre en Ukraine, du climat social Français, de l'instabilité économique, imposent de changer rapidement ce qui est encore possible de faire évoluer et modifier les paramètres sur lesquels l'Etat peut encore agir.

Personne, bien entendu, ne remet en cause l'objectif final partagé qui consiste à faire en sorte que les Français vivent mieux et laissent, aux générations futures, une planète en meilleur état et notamment que tous, les plus défavorisés comme les plus aisés aient accès à des logements non énergivores.

Mais pour autant, les dispositions de la Loi climat et résilience ne sont, dans la forme, pas applicables en l'état.

En effet, alors que la loi s'appuie sur les diagnostics de performance énergétique, base de tout calcul, pour mettre en place les dispositifs à venir, chacun sait que les DPE ne sont pas fiables. Vous avez-vous-même pris récemment la décision de mettre en place des formations obligatoires pour les diagnostiqueurs insuffisamment formés.

Vous reconnaitrez donc que l'on ne peut pas conduire une politique énergétique durable et efficace sur de fausses bases, avec des professionnels pas assez nombreux et dont les formations ne sont pas abouties.

La responsabilité de l'Etat en serait lourdement engagée !

Il n'est évidemment pas opportun de tout remettre en cause mais vous devez avouer que nous sommes partis du mauvais pied et comme souvent dans notre pays, pris le problème à l'envers !

On prépare les outils, on forme les personnels et après, on vote la loi.

De plus, comme vous ne pouvez l'ignorer, les entreprises du secteur du bâtiment n'ont plus suffisamment de personnel pour les travaux courants et encore moins de personnel formé aux nouvelles techniques de rénovation. L'explosion des devis de rénovation associée à un renchérissement considérable des matériaux dissuade les propriétaires les plus enclins à engager des travaux.

Il nous faut reconnaître aussi que, s'ils existent, les financements sont lourds et fastidieux à obtenir et à mettre en place. De surcroît pour une population de bailleurs généralement âgée.

Cette réforme va appauvrir les Français, sans qu'ils soient le moins du monde, responsables d'avoir simplement acquis des biens immobiliers, qui par ailleurs attirent les investisseurs du monde entier ! La belle pierre Française et le charme des siècles passés.

Alors oui, aujourd'hui, il y a urgence à trouver une porte de sortie honorable afin que les propriétaires ne soient pas pénalisés par une perte de valeur de leur patrimoine et que les bailleurs ne soient pas dans l'obligation de vendre, faisant au passage baisser l'offre locative en France. Nous savons tous que le logement social ne peut, à lui seul, répondre à la demande croissante.

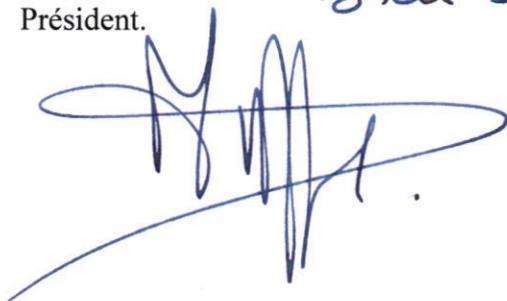
Il y a urgence à agir pour que les professionnels immobiliers, agents immobiliers, syndic, gérants locatifs et experts... puissent continuer à exercer leurs métiers !

Les propriétaires sont considérés comme responsables et coupables des dérives climatiques. C'est scandaleux et la France et les Français ne méritent pas cela.

Monsieur le Ministre, veuillez accepter mes salutations respectueuses.

Alain DUFFOUX
Président.

Bien à Vous.



Copies adressées à M. Macron, Président de la République, à Mme Borne, 1^{ère} Ministre, à M. Lemaire, ministre de l'Économie et des Finances, à M. Roux de Bézieux Président du MEDEF et à M. Asselin, Président de la CPME.