

Point de Vue...

Le 16 janvier 2012

Par François Gagnon, Président ERA Europe et ERA France

Projet de loi Lefebvre : une aberration économique de taille

Décidément, le projet de loi de Frédéric Lefebvre relatif à la protection du consommateur n'en finit pas de faire parler de lui. Rarement texte de loi portant sur des questions aussi pratiques, c'est-à-dire ne concernant pas des sujets de société, aura autant défrayé la chronique. Pour moi, s'agissant du volet logement de ce projet, j'impute son inadaptation à de lourds malentendus entre les pouvoirs publics et les professionnels.

Balayons devant notre porte : nos organisations syndicales doivent tirer les enseignements de ces épisodes douloureux, et des menaces suspendues sur la tête des agents immobiliers et des administrateurs de biens. Risque de disparition du mandat exclusif, risque de relâchement des contrôles administratifs pour ouverture de succursale, et tant d'autres erreurs législatives...

La profession se sent soulagée après l'examen du projet de loi en première lecture par le Sénat. La Haute Assemblée a corrigé la copie malheureuse de l'Assemblée Nationale, et rétabli la possibilité pour les agents immobiliers d'introduire dans les mandats exclusifs la fameuse clause pénale, qui leur laisse les mains libres pour agir seuls pendant la durée du mandat. Soit. A suivre de toute façon : il y aura encore une lecture dans les deux assemblées, et le dernier mot laissé constitutionnellement aux députés. Qui plus est, cette deuxième partie du parcours a toutes les chances de se faire avec un nouveau Parlement, après les élections, pour des raisons de surcharge du calendrier. Mais enfin, en l'état, le texte semble avoir apaisé les craintes qui taraudaient les professionnels.

Pourtant, le projet de loi est sorti du Sénat alourdi d'une disposition bien fâcheuse, qui rend compte d'une terrible incompréhension économique. Le texte crée l'obligation pour les agents immobiliers de faire apparaître dans chaque annonce de bien à vendre le montant de la commission en valeur absolue. Jusqu'alors, les professionnels de la transaction, comme tous les autres commerçants, se devaient bien normalement d'afficher dans leur agence le tarif, le plus souvent exprimé en pourcentage de la valeur du bien et par tranches dégressives.

Sous couvert d'ajouter de la transparence pour le consommateur, le Sénat commet deux erreurs. Celle d'abord de marquer encore un peu plus de défiance envers les professionnels (l'affichage du tarif ne suffit-il pas ?) et d'imaginer du même coup que les acquéreurs et les vendeurs sont des imbéciles au sens premier du terme, c'est-à-dire des sots ayant besoin d'une béquille pour leur soutenir l'esprit. Ce n'est pas la plus grave. La plus grave consiste à laisser croire que les honoraires de l'intermédiaire sont augmentatifs du prix du bien, qui sans intermédiaire s'échangerait à meilleur compte.

Au plan économique, l'erreur est impardonnable. Elle part du principe que le marché ne s'impose pas, que ses valeurs de référence ne font pas autorité et que les échanges intermédiés se font à un niveau plus élevé que les autres. C'est faux, et plus que faux. Les prix proposés par les particuliers sont systématiquement plus élevés, et ce pour une raison simple: ils n'ont fait l'objet d'aucun travail d'évaluation méthodique préalable. Or, le particulier prend des références qu'il ne tempère jamais, assimilant son emplacement au plus flatteur, les prestations de son immeuble et de son appartement au standing supérieur. Au bout du compte, après avoir perdu plusieurs mois, il se rend à la loi du marché, qui la lui dicte et qu'un professionnel aurait pu lui décoder dès le début, et il est conduit à ajuster son prix. Tout ça pour ça! Bref, l'agent immobilier apporte du service, sans effet inflationniste.

ERA FRANCE
42bis, rue Berthier - 78000 VERSAILLES
Tel. 01 39 24 69 00 - Fax 01 39 24 69 01
erafrance@erafrance.com



SAS au capital de 457,340 € - SIRET 390 051 464 00035 R.C.S. Versailles
Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante.

Restez connecté avec ERA Immobilier !



www.erafrance.com

On a coutume de dire dans la profession que lorsqu'il n'y a pas d'agent immobilier dans l'affaire, la commission est payée quoiqu'il en soit et sans service rendu. Le prix d'une transaction se fait toujours, règle de base, au prix le plus haut admissible par le marché. Par conséquent, la commission du professionnel se place forcément dans le quantum normal du prix! Par quelle vision de l'esprit le Sénat, avec l'approbation du Gouvernement, a-t-il pensé qu'il existait des acquéreurs prêts à payer plus cher pour le bonheur d'acheter par un agent immobilier ? C'en est presque touchant...

D'ailleurs, si la commission venait effectivement grever le prix du bien, les droits de mutation acquittés à l'Etat et aux collectivités devraient s'appliquer au seul prix du bien, alors que c'est l'addition des deux qui sert d'assiette au calcul de l'impôt exigible! Il est difficile de vouloir une chose dans le champ fiscal, et une autre dans l'ordre juridique et civil.

Bref, le projet de loi Lefebvre est encore porteur de mauvaises ondes pour les professionnels, mais témoigne surtout que le fonctionnement du marché immobilier est bien mal compris de nos élus et de nos ministres. Assignons-nous la mission collective de le leur expliquer avant qu'ils ne prennent des dispositions inutiles et malvenues.

Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans près de 50 pays, il emploie plus de 30 000 collaborateurs dans plus de 2 500 agences. En Europe, le réseau est présent dans 18 pays avec 1 100 agences, dont 350 en France. François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.

Contact Presse

Galivel & Ass. – Carol Galivel / Pascale Pradère – +33 (0) 1 41 05 02 02

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