



Communiqué de presse - 23 janvier 2018

Plafonnement de la rémunération liée à la commercialisation de l'immobilier résidentiel dans le cadre du dispositif fiscal « Pinel »

L'**APECI** (Association Professionnelle des Entreprises de Conseil en Investissement) qui regroupe des intervenants majeurs dans le domaine de l'épargne immobilière et financière et dont les volumes d'activité cumulés sur l'immobilier direct sont supérieurs à **1.5 milliards** d'euros par an, souhaite exprimer sa préoccupation suite à l'adoption de l'article 68 de la Loi de Finances visant à plafonner la rémunération des intermédiaires dans le cadre de la Loi « Pinel ».

Si L'APECI se félicite de la volonté des pouvoirs publics de souhaiter contribuer à la maîtrise des prix de l'immobilier résidentiel dans un souci de préservation des intérêts des investisseurs et de la maîtrise de la dépense publique, elle considère néanmoins que le présent article sera **inefficace** et risque au contraire d'être **contre-productif**.

Le développement d'un immeuble résidentiel est le résultat de l'intervention de nombreux acteurs de la chaîne immobilière (propriétaire foncier, promoteur immobilier, constructeur, commercialisateur, etc). Réguler la marge d'un seul maillon de la chaîne, dans le cas présent la distribution, conduirait inexorablement à un transfert de cette marge au profit des autres acteurs non régulés de la chaîne. L'article 68 sera donc **sans effet** sur les prix de vente, mais conduira juste à **une redistribution** des marges.

De surcroît, la commercialisation immobilière englobe des missions très différentes que sont le marketing et la communication, la gestion et l'animation commerciale, la vente, l'administration des ventes, et la gestion après-vente. Certains promoteurs immobiliers intégrés font le choix d'uniquement externaliser la vente, alors que d'autres sous-traitent l'ensemble de ses fonctions à un macro-distributeur externe. Il sera donc **impossible** de déterminer un taux de rémunération **efficace** tant sous le terme générique de commercialisation se cachent un spectre de missions bien différentes. On comprendra aisément que le coût externe et donc visible d'une mission de commercialisation, est bien différent s'il ne s'agit que de l'acte de vente ou si elle couvre l'ensemble des missions listées ci-avant.

Si le plafond de rémunération, publié par décret, ne permet plus aux promoteurs non intégrés d'externaliser l'ensemble des fonctions liées à la commercialisation, ils se trouveront exclus du marché résidentiel « Pinel », ce qui conduira à une forte **distorsion concurrentielle** au profit des promoteurs intégrés. Avec au final comme dans tout autre secteur économique, **une hausse des prix** liée à cette distorsion et à la limitation concurrentielle qui en découle.

Par ricochet les macros-distributeurs quitteront le marché résidentiel « Pinel » faute de modèle économique pour eux, et avec eux l'ensemble des professionnels du patrimoine qui leurs sont affiliés. Ces acteurs sont pourtant d'importants éléments de **régulation du marché** (et donc également des

prix de vente) car ils interviennent pour l'essentiel directement et indirectement sur **une clientèle patrimoniale** récurrente, particulièrement attentive à la qualité des investissements conseillés.

L'APECI appelle à une concertation approfondie avec les pouvoirs publics, loin d'elle la volonté d'immobilisme, elle souhaite être **force de proposition** pour tendre vers l'objectif de maîtrise des prix de l'immobilier résidentiel « Pinel ».

Son Président, Stéphane VIDAL

Les membres de l'APECI :

123 INVESTMENT MANAGERS

AEP

AG2R - LA MONDIALE

AGAMI

AGEAS France

ALTA PROFITS

APREP DIFFUSION

AXA THEMA

BNP PARIBAS - GLOBAL MARKETS

CARMIGNAC

CERENICIMO

CGP ENTREPRENEURS

CRYSTAL FINANCE

CYRUS CONSEIL

ED de ROTHSCHILD ASSET MANAGEMENT

ETERNAM

EXANE

FINANCE SELECTION

FRANKLIN TEMPLETON

GENERALI PATRIMOINE

GRESHAM

HEREZ

IPLUS DIFUSION

JP MORGAN ASSET MANAGEMENT

LA FRANCAISE AM FINANCE SERVICES

LINXEA

MAGNACARTA

NEXTSTAGE AM

NORTIA

NOVALFI

ODDO ASSET MANAGEMENT

OPTI FINANCE

ORADEA VIE

PATRIMMOFI

PIERRE & VACANCES

PRIMONIAL

SCHRODERS

SELECTION 1818

SGCIB - Cross Asset Solutions

SPIRICA

SURAVENIR

UFF

VIP CONSEILS

YOMONI



CONTACTS PRESSE :

Morgane THEBAULT

Morgane.thebault@apeci.fr

KODIAC CONSULTING

Brigitte MICHAUT

brigitte.michaut@kodiac.fr