



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

25 JANVIER 2018

PLF 2018 : L'inquiétude des investisseurs face à l'amendement DE MONGOLFIER venant plafonner les honoraires d'intermédiation des ventes Pinel

« Au sein de notre association qui comptent plus de 28.000 adhérents-investisseurs, plus de 96% d'entre eux ont été accompagnés dans leur investissement par un professionnel intermédiaire et moins de 1% sont confrontés à de graves difficultés »

EDC, association d'investisseurs, porte la voix de ses adhérents inquiets des répercussions possibles liées à l'encadrement du montant des frais de commissions des intermédiaires lors de l'acquisition d'un bien soumis au dispositif Pinel.

Mesure prise par Alberic de Montgolfier dans le cadre de l'**article 68 de la loi de finance 2018**, dont le but affiché est de lutter contre « les abus d'honoraires des intermédiaires ». Si la volonté de diminuer le coût d'acquisition du bien est louable, elle soulève cependant des questions d'ordre pratique, éthique et réglementaire qui pèsent sur l'investisseur et la profession d'intermédiaire.

Pratique, car il ne fait aucun doute que l'économie réalisée par le plafonnement des commissions des intermédiaires sur ce type d'opération ne diminuera pas le coût d'acquisition du bien pour l'investisseur, mais sera « récupérée » par un jeu inévitable de réaffectation des lignes budgétaires par le promoteur.

Cette décision semble, à toute évidence, ne pas considérer la notion de conseil apportée par les intermédiaires, pourtant indispensable à la réalisation de ce type d'opération à but locatif, beaucoup plus complexe que la simple accession à la propriété. En effet, le rôle de ce professionnel intermédiaire, par opposition au promoteur, ne se limite pas à la vente mais également dans l'accompagnement et le conseil apportés à l'investisseur au moment de l'acquisition **et durant toute la durée de la prise d'effet du dispositif défiscalisant...** Notamment dans le cadre d'un investissement adossé à un dispositif fiscal Pinel !

C'est avec 20 ans de recul et d'expérience dans l'accompagnement de ses adhérents-investisseurs que l'association EDC atteste de l'importance de cette notion de conseil délivré par ces intermédiaires.

Ethique, car le promoteur, lorsqu'il assure lui-même la commercialisation de ses propres produits, se heurte à une problématique d'indépendance et ne peut se définir au travers de ces notions de conseil et d'accompagnement au regard des intérêts économiques qu'il y trouve.

L'investisseur est quant à lui confronté à une réelle diminution du service apporté par le promoteur-distributeur et ne peut prétendre accéder à une diversification effective de l'offre.

Il est donc curieux de noter que le plafonnement des commissions visé par l'amendement DE MONGOLFIER ne concerne finalement que le métier qui apporte la plus grande plus-value à l'investisseur.

En tant qu'association d'investisseurs, rien ne nous permet aujourd'hui d'affirmer que l'achat d'un bien immobilier en direct du promoteur est moins onéreux que par le biais d'un intermédiaire.

« Si par le passé nous avons pu constater des débordements dans la vente de produits immobiliers défiscalisant, force est de constater aujourd'hui que les correctifs ont été apportés tant par le législateur que par le marché lui-même »

Réglementaire, car l'inégalité ainsi créée par cet amendement vient renforcer inexorablement la position des promoteurs-distributeurs face aux intermédiaires, qui non seulement apportent un service moindre mais ne sont

en outre pas soumis aux mêmes contraintes juridiques/réglementaires dont le but est de protéger l'investisseur intermédiaires.

Ainsi, un tel dispositif, à défaut de diminuer le prix d'acquisition initialement prévu, ne fera que paupériser la profession d'intermédiaire, et remettre en question tout un éco-système susceptible de délivrer les meilleurs services aux investisseurs. **Au-delà de l'intermédiaire, c'est l'investisseur qui est perdant !**



Jean-Michel Delgado, Président de l'association EDC

« Si la diminution des prix en faveur de l'investisseur est le moteur louable d'une telle démarche, il est préférable, plutôt que de s'attaquer à des intermédiaires de la vente et du conseil, d'apporter des solutions adaptées et équitables. Je pense notamment à arrêter de faire subventionner le logement social par le logement privé, source d'une majoration des prix de 10% et ce, à l'insu des investisseurs. Ou, également, la possibilité de plafonner le coût au m2 défiscalisable qui aurait de facto le mérite d'imposer un effort à l'ensemble de la chaîne des métiers de l'immobilier »

À propos d'EDC

Créée en 1997, EDC est une association loi 1901 dédiée aux investisseurs. EDC accompagne depuis plus de 20 ans ses adhérents dans l'appréhension de leurs droits et obligations dans le cadre d'opérations de défiscalisation.

L'ADN de l'association repose sur le dialogue créé entre adhérents et professionnels concernés pour l'établissement d'un accord satisfaisant et durable.

Le succès d'EDC, qui compte aujourd'hui 62 salariés et plus de 28.000 adhérents a incité ses dirigeants à compléter l'objet initial de l'association sur de nombreux sujets. Aujourd'hui, EDC est en mesure d'accompagner ses adhérents dans presque tous les domaines de la vie courante.



twitter.com/assoedc



facebook.com/assoedc/



linkedin.com/showcase/11308119/