



Cabinet de la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement

Paris, le 10 décembre 2012

**Seul le prononcé fait foi**

# DISCOURS CÉCILE DUFLOT

## **66<sup>e</sup> congrès de la FNAIM**

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les élu(e)s,

Mesdames et Messieurs les professionnels de l'immobilier,

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord de vous remercier de m'avoir invitée à m'exprimer devant vous à l'occasion de ce 66<sup>e</sup> congrès de la FNAIM.

J'y attache une grande importance car, comme vous le savez sans doute, c'est la première fois que l'opportunité m'est donnée de m'adresser à l'ensemble des professionnels de l'immobilier.

Votre fédération est devenue au fil de ces soixante-six années une véritable institution du secteur du logement. Par le nombre d'entreprises de l'immobilier que vous représentez, par la diversité des professions que vous défendez, vous êtes un acteur qui compte. Vous êtes un véritable partenaire de l'Etat et vous serez, Monsieur le Président élu, un interlocuteur privilégié de la ministre du logement que je suis.

Je souhaiterai à ce titre commencer par rendre hommage aux professions de l'immobilier.

Vous êtes des acteurs indispensables du logement.

Votre rôle est essentiel pour rendre le marché plus fluide.

Vous êtes présents au quotidien pour gérer et pour entretenir le parc de logements. C'est vous qui chaque jour êtes là pour informer et accompagner les ménages. La grande majorité d'entre vous remplissez cette tâche avec sérieux et qualité. C'est une belle mais lourde responsabilité, car vos actions sont au cœur de la vie quotidienne de millions de Français.

J'ai entendu, Monsieur le Président, votre volonté de défendre l'image de votre profession. C'est légitime. Il n'est pas juste que le comportement de certains noircisse la réputation de tous.

Alors moi aussi, je souhaite vous dire la vérité.

Je ne regarderai jamais votre profession avec suspicion ou dogmatisme. Je m'en tiendrai toujours aux actes.

La réalité est que, même s'ils ne sont le fait que d'une petite minorité, il y a encore trop d'abus, trop de conflits d'intérêts ou tout simplement trop d'obscurité en matière d'entremise immobilière. J'ai compris votre souhait de mieux réguler les pratiques pour mieux protéger le consommateur. **Je partage votre volonté et je vous propose aujourd'hui que nous nous donnions les moyens de remédier ensemble à cette situation.** Ce que nous devons réussir ensemble c'est une rupture avec les mauvaises pratiques pour garantir le retour serein et partagé de la confiance.

**Pour nous donner les moyens de réussir ensemble cette rupture, nous devons d'abord partager un même diagnostic.**

**La crise du logement que nous traversons est d'une rare dureté.** Les chiffres sont connus et répétés inlassablement : 3,6 millions de personnes souffrent du mal logement dans notre pays, 1,7 millions de ménages attendent l'attribution d'un logement social. Les causes en sont multiples : pénurie de l'offre, obsolescence du parc ancien, montée de la précarité énergétique et surtout hausse des dépenses de logement pour les ménages les plus modestes...

Nous ne pouvons pas rester indifférents. Nous ne devons pas sombrer dans le défaitisme ni céder à la facilité de l'immobilisme. Il nous faut au contraire agir et agir vite. C'est le premier sens que je donne à l'action de mon ministère, **celle d'une réponse immédiate à l'urgence**, celle d'une action résolue en faveur des plus fragiles d'entre nous.

**Cette crise du logement c'est aussi une crise de l'immobilier inédite depuis des décennies.** Les difficultés que rencontrent nos concitoyens pour se loger sont en grande partie le résultat de l'explosion des prix de l'immobilier au cours des dix dernières années. Leur décalage avec l'évolution des ressources des ménages est tel que la demande s'est tarie et qu'en conséquence le marché s'est bloqué.

Les difficultés des ménages pour se loger ont donc fini par devenir les vôtres. L'immobilier souffre, les agences aussi. J'en suis pleinement consciente et je ne l'oublie pas. Là aussi j'en tire la conclusion qu'il nous faut agir vite mais sans perdre de vue qu'aucune solution durable ne pourra être construite dans la précipitation.

**Enfin, le logement se trouve directement impacté par la période de profonde mutation que nous traversons.** En quelques années, la société a profondément changé. Les parcours individuels, qu'ils soient familiaux, professionnels ou résidentiels,

sont passés du principe de la stabilité à celui de la mobilité, parfois même de la mobilité subie.

Cette évolution, qui concerne tant les locataires que les propriétaires, appelle une transformation profonde des métiers de l'immobilier. Il ne s'agit plus de vendre ou de gérer des biens mais de fournir une offre de services adaptée aux nouveaux besoins de la clientèle. Vos métiers se sont diversifiés. Vous devez faire face à l'arrivée de nouveaux outils et de nouveaux acteurs. Le cadre juridique qui régit vos professions n'a pas toujours suivi cette mutation. Sa modernisation est désormais une nécessité.

**Face à ce diagnostic, qui je le pense et je l'espère est partagé, je veux vous proposer un principe commun : nous avons tous besoin et intérêt à réguler le marché.**

Non, le logement n'est pas une marchandise comme les autres.

Non, il ne peut être laissé à la main invisible du marché. **Au contraire, l'intervention de la puissance publique est pleinement légitime.**

Je crois profondément que cette intervention régulatrice débouchera sur un gain pour tous. Pour stabiliser le marché, il faut une régulation efficace, lisible et durable. En retour, la confiance se rétablira sur un marché rassuré. Je suis convaincue que les états d'esprit sont mûrs pour franchir cette étape. **La loi cadre sur le logement et l'urbanisme que nous élaborerons lors du premier semestre de l'année prochaine concrétisera cette ambition.**

**Notre ambition c'est de permettre l'accès au logement pour tous.**

Le logement est un bien de première nécessité. Sans lui, on ne peut construire sereinement sa vie, on ne peut pas participer à la vie de la Cité. Nous devons tout faire pour permettre à chacun d'avoir un toit, quels que soient ses revenus ou ceux de ses parents, quelle que soit aussi la couleur de sa peau ou sa religion. Votre rôle d'intermédiaire fait de vous l'un des maillons essentiels de la chaîne nécessaire pour y parvenir.

J'ai bien entendu, Monsieur le Président, vos propositions d'étendre pour cela certains dispositifs d'aides au parc ancien. Ma position sur ce point est claire. La priorité doit être donnée à l'offre nouvelle. Car sans un effort sur l'offre, toute action en faveur de la solvabilisation des acquéreurs dans l'ancien se traduira par une inflation des prix, et au final une captation par la rente foncière. Cela ne signifie pas qu'il ne faille rien faire pour le parc ancien. Le budget de l'Anah a été renforcé. Ses moyens ont été préservés par l'affectation d'une ressource dédiée. Je souhaite qu'ils permettent de développer une offre conventionnée dans le parc privé à loyer maîtrisé. Sur ce point, je crois que nous partageons les mêmes préoccupations que celles que vous formulez via le « bail solidaire ». Les modalités que nous privilégions sont parfois différentes mais notre intention est la même.

**Notre ambition c'est aussi de préserver le pouvoir d'achat de nos concitoyens.**

Un locataire sur quatre du parc privé dépense plus de 40% de ses ressources pour se loger. C'est beaucoup trop. Frais d'agences, dépôt de garantie, loyers, charges... c'est simple, le logement coûte trop cher. Si nous souhaitons redonner du pouvoir

d'achat à nos concitoyens, je tiens à l'affirmer sans détour : **il faudra faire baisser ce coût.**

Je sais que vous pointez du doigt le niveau de la fiscalité qui pèse sur les propriétaires, que vous dénoncez la hausse votée par l'Assemblée nationale vendredi dernier. Je tiens à vous adresser sur ce point un message de vérité. Les plus values immobilières constituent à mes yeux l'un des facteurs essentiels, peut-être même le premier, de l'explosion des inégalités de patrimoine entre les ménages modestes et les plus fortunés. Pour ceux qui n'ont pas eu la chance d'acquérir un patrimoine au bas du cycle immobilier, la sanction est double. Ils ne peuvent plus accéder à la propriété et ils ne bénéficient pas de la hausse des prix de l'immobilier. Face à cette réalité, face à la nécessité que tous contribuent à la réduction des déficits, **la taxation renforcée des plus-values n'est pas une spoliation, elle ne fait que réparer cette injustice.**

Mais je crois savoir que votre préoccupation est ailleurs, qu'elle n'est en réalité pas de protéger la hausse injustifiée des patrimoines, mais bien de redonner la fluidité qui lui manque au marché de l'immobilier. Les modifications de la loi fiscale en 2011 ont encouragé les propriétaires à la rétention. Le Gouvernement a choisi sur ce point de ne pas bousculer la stabilité de la règle, qui fait tant défaut en matière d'immobilier, tout en instaurant un abattement en 2013 pour débloquer la situation. **C'est une position équilibrée et responsable.**

**Notre ambition c'est enfin de veiller à la protection et la garantie des ménages, en particulier les plus modestes.**

La décision de louer ou d'acheter un logement est une décision essentielle dans la vie d'un ménage. Elle doit pouvoir être éclairée par un accompagnement sans faille et de qualité. Je sais que vous êtes particulièrement vigilants sur cette question et que vous portez des propositions fortes pour assurer la qualité du service fourni par les professionnels de l'immobilier. Je suis convaincue que nous parviendrons à avancer ensemble sur ce sujet, qui concentrera toute ma vigilance.

**Nos objectifs sont ambitieux.** Ces enjeux vous concernent pleinement. Et je sais que vous souhaitez être une force de proposition : la démarche de concertation que vous avez engagée à travers **les Etats généraux des professions immobilières en témoigne.**

**Ces chantiers, je veux donc les mener avec vous.** Ils auront pour horizon la loi cadre sur le logement et l'urbanisme qui sera élaborée tout au long du 1<sup>er</sup> semestre 2013. Le délai est restreint, le calendrier serré, mais notre volonté est ferme. **C'est une priorité.**

Nous ne voulons plus des projets disparates et composites, du bricolage institutionnel et des procédures inabouties. Ces dernières années l'abandon successif de plusieurs projets de loi ont conduit le secteur à l'inertie et à l'immobilisme. Nous ne ferons pas de même. Nous ne multiplierons pas les véhicules législatifs et nous ne participerons pas à la « jungle des lois » que vous dénoncez à juste titre.

**Notre ambition sera concrétisée au contraire par une seule loi, forte, solide et cohérente.** Ce souci est partagé par la Garde des Sceaux, Christiane Taubira, avec laquelle je travaille en collaboration étroite sur ce projet.

Cette loi devra ouvrir simultanément trois chantiers.

**Le premier chantier c'est celui des rapports locatifs.** La loi de 1989 a besoin d'être dépoussiérée, les rapports entre locataires et bailleurs doivent être modernisés, pour les adapter aux besoins nouveaux de la société.

Je souhaite que ce travail s'effectue selon trois principes fondamentaux :

- **garantir l'équilibre des relations entre propriétaires et locataires :** chacun doit pouvoir trouver son compte dans le fait de louer un bien immobilier, en sortant des oppositions de principe parfois un peu stériles ;
- **sécuriser les rapports locatifs :** pour y parvenir, nous devons réfléchir à la création d'un véritable mécanisme de sécurisation locative généralisé. C'est dans cet esprit, que nous avons, avec le ministre de l'économie et des Finances Pierre Moscovici, confié à l'inspection générale des finances et au conseil général de l'environnement et du développement durable une mission sur la garantie des risques locatives. La GRL a constitué une première étape qui a ouvert la voie, il faut désormais en tirer le bilan et passer à l'étape suivante. C'est un chantier central.
- **le troisième principe sera de réguler les marchés locatifs.** Oui, nous visons à terme une réelle maîtrise des loyers et de leurs évolutions. C'est essentiel pour garantir le pouvoir d'achat de nos concitoyens et pour renforcer l'accès au logement. Si le décret de l'été dernier a permis de répondre à l'urgence en limitant les hausses excessives, je souhaite que nous allions désormais au bout de la logique. C'est l'objectif poursuivi par la mise en place des observatoires locaux des loyers, et je me réjouis que votre fédération en soit pleinement partie prenante. Nous devons parvenir à une connaissance plus fine et partagée des marchés locaux grâce à un meilleur partenariat entre la puissance publique et les professionnels. C'est une démarche essentielle. Elle est déjà lancée. J'annoncerai ce vendredi la liste des territoires pilotes qui expérimenteront dès le début d'année 2013 les premiers observatoires.

J'ai conscience que les questions posées par la loi de 1989 sont complexes, et concernent directement des millions de nos concitoyens. Ma méthode sera donc celle du dialogue et de l'échange. C'est en ce sens que j'ai confié à Isabelle Massin, présidente de la commission nationale de conciliation et Patrick Laporte, du conseil général de l'environnement et du développement durable, la mission de mener une concertation élargie sur ce sujet. Tous les acteurs seront mobilisés, chacune de vos propositions entendues. Les conclusions de cette démarche me seront transmises au premier trimestre 2013 afin de nourrir l'élaboration du projet de loi.

**Le second chantier que nous devons prendre à bras le corps est celui de la loi de 1965 sur les copropriétés.**

Le droit de la copropriété est devenu aujourd'hui pour de nombreux sujets un frein plus qu'une protection. Nous devons notamment l'adapter pour faire face à deux grands défis de la prochaine décennie : d'une part, **la réalisation des travaux de performance énergétique**, indispensable à la maîtrise des charges et à la lutte contre le réchauffement climatique; d'autre part, **le repérage, la prévention et le traitement des copropriétés dégradées.**

Les travaux réalisés lors de l'élaboration du rapport du sénateur Dominique Braye ont été d'une grande qualité. J'en partage l'essentiel des conclusions.

**Pour ce qui concerne spécialement la profession de syndic**, nous voulons à la fois limiter les conflits d'intérêts, favoriser la concurrence et améliorer la rigueur financière des acteurs du monde de la copropriété.

Nous poserons sur la table plusieurs dossiers que je sais débattus, des dossiers qui ne plaisent pas forcément à la profession. Je pense au débat entre compte séparé et compte unique, je pense aux règles de rémunération des syndics, je pense au contrôle, à la déontologie et la discipline de la profession. Ce sont des enjeux considérables, nous en discuterons avec l'ensemble des acteurs. Mais rassurez-vous, la loi ne sera pas élaborée à huis clos ; bien au contraire, votre parole sera écoutée.

**Le troisième et dernier chantier que nous mènerons, étroitement lié aux deux autres, est bien entendu celui de la loi Hoguet.**

Oui, cette loi dont l'architecture n'a pas évolué depuis 40 ans doit être modernisée. Nous devons redonner un cadre solide à la profession. C'est nécessaire pour la protection du consommateur, c'est nécessaire pour permettre aux professionnels d'investir dans la qualité de leurs offres sans faire face à une concurrence déloyale. Je sais que vos attentes sont fortes en la matière.

**La qualité du service rendu sera ma priorité.**

Alors que votre métier devient de plus en plus complexe, il faudra renforcer les exigences de formation initiale et de formation continue.

Alors que de nouvelles pratiques et de nouveaux acteurs émergent et échappent aux réglementations actuelles, il faudra adapter le cadre juridique pour en tenir compte. J'ai entendu votre inquiétude concernant les réseaux de mandataires à distance. Ce nouveau secteur doit être régulé. Mais cela ne doit pas pour autant dédouaner les réseaux historiques de l'évolution nécessaire des pratiques qu'implique par exemple la révolution des nouvelles technologies de l'information.

**Il faut également donner des garanties supplémentaires au consommateur**, et je souhaite dans cette perspective adapter l'encadrement et le contrôle des activités de la profession.

Pour cela, deux écueils contraires doivent être évités. Celui de la croyance illusoire en une simple autorégulation du secteur. Mais aussi, inversement, celui d'un encadrement administratif trop rigide. Là encore, j'aurais à cœur de rechercher l'équilibre entre sécurité et efficacité.

Ce qui me paraît essentiel est de créer des instances de régulation du secteur, de proposer des règles déontologiques et d'organiser une discipline pour que tout abus puisse être facilement sanctionné. **Le projet d'un Conseil de l'entremise et de la gestion immobilière est une piste intéressante.** Nous devons débattre de sa composition et de ses modalités d'intervention mais c'est une voie sur laquelle je suis prête à m'engager.

Vous le voyez les défis sont nombreux et ils touchent directement des millions de nos concitoyens.

Les équilibres que porte toute loi sont toujours fragiles. Lorsque l'on prend la responsabilité de les modifier, l'humilité et la prudence sont de mise. C'est pourquoi ma conviction est que seul le dialogue est à même de permettre l'émergence de solutions pérennes.

Une grande partie des mesures qui figureront dans la loi de 2013 répondront ainsi à des préoccupations partagées par l'Etat et la profession. Certaines seront consensuelles. D'autres le seront un peu moins ; vous auriez sans doute du mal à me croire si j'osais vous prétendre le contraire.

Ce que je peux vous promettre par contre, c'est que chacune de ces mesures sera élaborée après concertation et que l'échange sera au cœur de ma méthode. **Cette volonté de construire ensemble les solutions qui marchent, c'est le message que je suis venu vous adresser ce matin.**

J'ai entendu, Monsieur le Président, que la profession était prête à se mettre à l'ouvrage, que votre mobilisation serait au rendez-vous. J'ai la conviction, comme vous, que nous sommes sur le point d'aboutir.

A nous, maintenant, de travailler ensemble, en bonne intelligence, pour réussir cette modernisation que nos concitoyens attendent.

Je vous remercie.