Avis 23-A-07 du 02 juin 2023

concernant le fonctionnement du marché français de l'entremise immobilière

Posted on: 07 juin 2023 | Secteur :

PROFESSIONS RÉGLEMENTÉES

SERVICES

Présentation de l'avis

Résumé

En application de l'article L. 462-1 du code de commerce, l'Autorite rend au Gouvernement le pre sent avis concernant le fonctionnement du marche franc ais de l'entremise immobilie re.

Le professionnel de l'entremise immobilie re a pour ro le de faire se rencontrer l'offre et la demande de biens immobiliers sur le marche et de re duire l'asyme trie d'information existant entre le vendeur, qui a une tre s bonne connaissance de son bien, et l'acheteur. Il re alise un ensemble de prestations destine es a concre tiser la vente ou l'achat d'un bien immobilier.

Les forts enjeux financiers lie s a l'acquisition d'un bien immobilier et les conse quences de cet achat sur la vie des me nages en font un marche particulier, fortement re glemente , tant en ce qui concerne les activite s d'entremise immobilie re que les personnes se livrant a ces activite s.

De s 1960, le le gislateur franc ais a instaure un principe d'autorisation pre alable a l'exercice de la profession ainsi qu'une interdiction de percevoir une quelconque re mune ration avant la re alisation effective de la vente. Ce cadre le gal et re glementaire, fixe aujourd'hui par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 re glementant les conditions d'exercice des activite s relatives a certaines ope

rations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite loi Hoguet, avait pour objectif de professionnaliser davantage les acteurs de l'entremise immobilie re, de restaurer la confiance des me nages a leur e gard et de prote ger ces derniers dans ce qui repre sente l'une des transactions les plus importantes de leur vie.

53 ans apre s l'entre e en vigueur de ce dispositif, l'Autorite conside re toutefois qu'il pourrait e tre assoupli et clarifie , a la lumie re notamment de plusieurs se ries d'e volutions.

En premier lieu, l'essor du nume rique et la politique d'*open data* mise en œuvre par les pouvoirs publics ont contribue a re duire l'asyme trie d'information entre le professionnel de l'entremise et son client. Ainsi, acheteurs et vendeurs peuvent faire appel a un professionnel de l'entremise ou mener a bien directement leurs transactions. Aujourd'hui, le premier concurrent du professionnel de l'entremise est le particulier lui-me me.

En deuxie me lieu, le droit de la consommation a connu des e volutions notables ces dernie res anne es dans un objectif de renforcement de la protection e conomique des consommateurs. Ainsi, le dispositif spe cial mis en place par la loi Hoguet ne se justifie plus totalement.

En troisie me lieu, le cadre le gal et re glementaire applicable a l'entremise immobilie re n'a pas empe che l'arrive e de nouveaux acteurs sur le marche , re seaux de mandataires ou plateformes de diffusion en ligne d'annonces immobilie res, sans que le nombre de litiges ou de contentieux ait particulie rement augmente ou sans que ceux-ci aient plus particulie rement concerne ces nouveaux entrants.

En effet, les te tes de re seaux de mandataires ont su exploiter la possibilite , offerte par la loi au titulaire de la carte professionnelle, de de le guer leurs pouvoirs a des personnes ne remplissant pas les conditions d'acce s a la profession. L'arrive e sur le marche de ces agents commerciaux n'a pas entrai ne pour autant de dysfonctionnement particulier en termes de protection des consommateurs.

En outre, les plateformes de diffusion en ligne des annonces immobilie res, expresse ment exclues de l'application de la loi Hoguet, proposent des prestations annexes a la diffusion des annonces qui pre sentent de fortes similitudes avec celles qui sont constitutives d'entremise immobilie re mais ne sont pas soumises aux contraintes impose es par la loi Hoguet comme le principe de la re mune ration au re sultat. Les particuliers paient ces prestations avant la re alisation effective de la vente, ce qui est susceptible de constituer un avantage concurrentiel injustifie .

En quatrie me lieu, l'arrive e des acteurs plus re cents sur le marche , en particulier les *coachs* immobiliers et les acheteurs instantane s ou *ibuyers* de montre que les dispositions de la loi Hoguet tendent a e tre contourne es afin de permettre la cre ation de services innovants.

Enfin, les professionnels de l'entremise immobilie re externalisent certaines prestations, en particulier la visite du bien. Or, des sous-traitants pourraient proposer directement ces services aux particuliers.

Ainsi, le fonctionnement actuel du marche , conjugue a des e volutions technologiques importantes, conduit a s'interroger sur l'ade quation du cadre le gal et re glementaire actuel, l'instruction du pre sent avis ayant de montre , d'une part, que tous les professionnels de l'entremise immobilie re ne sont pas soumis aux me mes re gles, ce qui est susceptible d'entrai ner des distorsions de concurrence injustifie es et que, d'autre part, certaines de faillances de marche actuelles sont, au moins partiellement, dues a la rigidite de la loi Hoguet. C'est le cas en particulier du principe de la re mune ration au re sultat qui est l'un des facteurs pouvant expliquer le niveau e leve des taux de commission en France, parmi les plus e leve s de l'Union europe enne (en 2018, les taux de commission en France e taient de 5,2 % hors taxe3 alors que la moyenne de l'Union europe enne e tait d'environ 3,5 % hors taxe). En outre, si l'essor du nume rique et la politique d'*open data* mise en œuvre par le Gouvernement ont contribue a re duire l'asyme trie d'information entre le professionnel de l'entremise immobilie re et son client, des progre s restent a accomplir en matie re de protection des consommateurs.

A la lumie re des constatations expose es dans le pre sent avis, l'Autorite recommande au Gouvernement d'envisager une re forme visant, d'une part, a renforcer encore la protection e conomique des consommateurs et, d'autre part, a assouplir les conditions d'exercice de l'activite d'entremise immobilie re.

Dans ce cadre, l'Autorite propose deux options d'assouplissement de la loi Hoguet. Une option n° 1 visant a assouplir les conditions dans lesquelles les professionnels de l'entremise immobilie re proposent leurs services et une option n° 2 qui s'attache principalement a clarifier le pe rime tre de la loi Hoguet et a simplifier les conditions d'acce s a la profession. Quelle que soit l'option retenue, l'Autorite propose un certain nombre de recommandations visant a ame liorer l'information des consommateurs sur les prix et les conditions de vente des biens immobiliers.

L'Autorite a traduit juridiquement ces recommandations en propositions de modifications le gislatives et re glementaires. Elles figurent en annexe du pre sent avis.

Les recommandations de l'Autorite visent a re duire le cou t des prestations de l'entremise immobilie re et a en ame liorer la qualite . L'Autorite estime que si les taux de commission en France e taient ramene s a la moyenne de l'Union europe enne, un gain annuel de 2,9 milliards d'euros4 serait de gage au be ne fice des me nages a nombre de transactions inchange . Dans un contexte de forte augmentation des taux d'inte re t et d'orientation croissante des offres de biens immobiliers vers une de marche de de veloppement durable (performance e nerge tique, lutte contre les gaz a effet de serre), l'option n° 1 consistant a renforcer la protection e conomique des consommateurs tout en assouplissant les conditions dans lesquelles les professionnels proposent leurs services parai t devoir e tre privile gie e. Elle contribuerait a soutenir le pouvoir d'achat et l'acce s au logement.

Informations sur l'avis

Origine de la saisine	Ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique
Dispositif(s)	se référer à l'avis

Lire

Le texte intégral
1.84 Mo

Le communiqué de presse