

Paris, le 25 mars 2019

UN PROCÈS INJUSTE FAIT AU SECTEUR IMMOBILIER



La France a une histoire particulière avec le secteur immobilier. Depuis des siècles, le pays est connu et reconnu pour la qualité de ses bâtiments, au travers une architecture remarquable ou des ouvrages impressionnants, à la différence de bien des pays du monde qui nous jalouent notre patrimoine.

Ce savoir-faire ancestral n'a aujourd'hui pas disparu, bien au contraire. Il s'est même démocratisé, étendu, jusqu'à devenir un avantage compétitif majeur du pays. Ainsi et de manière naturelle, le secteur est devenu un poids lourd de l'économie française : au-delà de constituer un avantage patrimonial indéniable au niveau mondial, il crée aujourd'hui 6% de la richesse créée annuellement dans le pays (Produit Intérieur Brut) soit à peine moins que le tourisme (7% du PIB), affiche un chiffre d'affaires total dépassant 170 milliards d'euros, mais aussi plus de 1,4 million de salariés soit plus de 8% de l'emploi total en France et représente plus de 536 000 entreprises.

La diversité des acteurs intervenant dans le secteur immobilier est impressionnante, avec des métiers allant de la construction des bâtiments publics/privés, de la promotion immobilière, de la distribution de logements (indépendants ou réseau bancaire), du génie civil et des travaux publics. Les tailles des acteurs sont également des plus variées, avec une myriade de TPE qui innervent souvent les territoires les moins connectés, coexistant avec des mastodontes (Bouygues, Vinci, Eiffage, etc) qui intègrent la quasi-totalité des métiers en leur sein et préemptent souvent les chantiers les plus importants.

Depuis plus de 50 ans, les politiques publiques ont bien compris quel rôle pouvait jouer le secteur immobilier, à la fois en terme de réponse à un besoin de logements avéré, de génération d'emplois non délocalisables ou encore d'outil de politique publique contracyclique, c'est-à-dire permettant de soutenir l'économie lorsque celle-ci est fragile (à l'image de la récession de 2008-2009).

Cela s'est traduit par plus d'une dizaine de dispositifs fiscaux visant à doter le pays d'un secteur de la construction fort en France : les premiers dispositifs fiscaux ont été lancés dès 1962 pour les logements anciens (Loi Malraux puis tout récemment Denormandie) puis en 1984 pour les logements neufs avec la loi Méhaignerie, qui sera suivie par 8 dispositifs successifs jusqu'à l'actuel dispositif « Pinel ».

L'ensemble de ces dispositifs visant à favoriser durablement l'activité immobilière présente plusieurs intérêts majeurs pour l'économie française :

- D'abord la qualité des logements et des infrastructures est un facteur indéniable de compétitivité pour le territoire dans sa globalité, et non l'inverse. En ce sens, l'immobilier permet de gérer de manière dynamique son territoire et ainsi éviter les phénomènes d'engorgement déjà à l'œuvre depuis 30 ans avec l'hypermétropolisation. Ainsi, ce secteur permet d'anticiper et non de subir l'activité sur les territoires, facteur essentiel permettant d'assurer la cohésion territoriale, préalable à la cohésion sociale.
- Dans cette veine, il permet de faire se rencontrer une épargne disponible qui ne se situe pas toujours là où le besoin en logements est le plus prégnant. En effet, il n'est pas rare de constater un déficit d'épargne dans certaines zones. Les dispositifs fiscaux, via un mécanisme de fléchage fiscal, permettent ainsi de faire fonctionner la solidarité sur l'ensemble du territoire français, afin de répondre au besoin en logements de certaines zones. Preuve de la nécessité de flécher l'épargne via des dispositifs adaptés, le recentrage récent du dispositif Pinel excluant désormais les zones dites « B2 » provoque l'effondrement du nombre de logements construits pour les villes concernées, alors même que le besoin en logements est avéré.
- Enfin et c'est un élément crucial : le secteur immobilier permet de soutenir l'activité lors des périodes difficiles, avec la création d'emplois non délocalisables. C'est ce qui explique notamment la différence de résilience entre les économies allemandes et françaises lors de la grande Récession des années 2008-2009 : quand la première économie européenne chutait de plus de 6% en quelques trimestres, la France résistait et n'affichait une baisse de la richesse créée que de 3%.

Conscient de ces facteurs, il devient urgent de faire preuve de pédagogie auprès des pouvoirs publics, afin que cesse ce procès systématique depuis 2 ans envers le secteur immobilier (jugement dont les autres actifs comme les actions ou les obligations sont d'ailleurs exemptées), qui, loin d'être la source de tous les maux du pays, doit au contraire jouer le rôle de levier permettant de répondre à la dislocation géographique et sociale, voire d'injustice fiscale qui caractérisent le pays aujourd'hui.

L'ANACOFI EN QUELQUES MOTS :

L'ANACOFI est la première instance française de représentation des Conseils en Gestion de Patrimoine, Conseils en Haut de Bilan et autres Ingénieurs Sociaux mais aussi des Courtiers essentiellement en Assurance-Vie.

Nous occupons la majorité des postes d'administrateurs tenus par des français dans des instances internationales représentant nos métiers et nombre de sièges dans des Commissions, Comités ou Conseils nationaux.

L'ANACOFI contrôle la principale association de Conseils en Investissements Financiers (46% des effectifs nationaux), la première association d'Intermédiaires en Opérations de Banques par le nombre d'entreprises, une des plus importantes associations d'agents immobiliers (patrimoniaux) et le principal syndicat de courtiers en assurance-vie/patrimoine par le nombre d'entreprises. Avec sa confédération, elle représente environ 4200 entreprises, pèse environ 40 000 emplois et est l'une des 10 principales associations IFA au Monde.

Notre association tient lieu de syndicat de branche de la finance et du conseil patrimonial indépendant au sein de la CGPME.

Le chiffre d'affaires généré par nos membres avoisine 2 Md€ et génère 5 Md€ de PIB.

Elle est inscrite au registre des intérêts de l'Assemblée Nationale, du Sénat et de transparence de l'Union Européenne.