

## **2025 UNE ANNEE DE PLUS POUR RIEN ???? VIVE 2026**

**Chère Madame, Cher monsieur, Chers amis,**

**2025 s'illustre par :**

- une embellie en trompe l'œil des transactions immobilières Après 32% de baisse en 2024. Reprise issue d'une baisse moyenne des prix de 6% et d'une baisse instable des taux d'emprunt**
- une prise de conscience de nos dirigeants sur l'état de la situation avec le rétropédalage sur le DPE qui va permettre de remettre des logements à la location, la suspension de la PRIM RENOV à l'été 2025 suite à une gestion devenue impossible pour l'ANAH liée à la multiplicité des changements et de la fraude, l'ultime allocution du 23 décembre 2025 de M. LECORNU qui, face à l'urgence de la situation s'est fendu d'un couplet sur le renouveau de la PRIM RENOV et la création d'un statut du bailleur privé....**

**Néanmoins, on ne peut que constater :**

- Que les propriétaires de leur logement , après une hausse continue depuis 1980-2010, une stagnation de 2010 à 2025, baissent de 58% à 57%.**

**Les causes en sont multiples:**

- \* Hausse des prix**
- \* Héritage plus tardif avec l'augmentation de l'espérance de vie**
- \* Insuffisance d'offre (Alors**

**qu'1 300 000 logements sont vides dont 260 000 à PARIS)**

- \* Multiples contraintes environnementales et fiscales**

- Une augmentation sans précédent des expulsions locatives en France depuis 2 ans (2023/2024 + 29%). Une augmentation des relances de loyer (les relances de loyer à J+5 sont passées de 6% à 20% entre 2020 et 2024), Ce qui montre à quel point de nombreux locataires peinent à régler leur loyer dès les premiers jours du**

mois. Depuis le début des années 2000, se loger coûte de plus en plus cher. L'ordre de grandeur est considérable : entre 2000 et 2022, le prix des logements a été multiplié par 2,5.

En conséquence, la charge du logement a augmenté pour les foyers et de nombreux ménages se retrouvent en difficulté, notamment les plus pauvres, pour lesquels le logement représente un poste de dépense considérable (Le loyer représente plus de 31 % du revenu d'un Français sur dix).

**2025 fut également:**

- L'occasion de célébrer les 60 ans de la loi de 65 et de s'apercevoir à cette occasion que celle-ci a été modifiée par 63 Textes (45 LOIS -18

ordonnances) qui ont occasionné 510 changements (3/4 de ces changements ont été effectués en 20 ans, 1/3 en 10 ans....). Cette loi était faite pour donner le pouvoir aux copropriétaires et s'est transformée en main mise de l'état qui reprend la main sur nos copropriétés: diagnostics, travaux.....

- De voir évoluer défavorablement des acteurs qui essaient d' "UBERISER"

la fonction de syndic et notamment l'apôtre de la plateforme d'autogestion des copropriétés MATERA qui a obtenu une carte professionnelle. Le résultat sur le terrain est pitoyable pour les copropriétés qui sont tombées dans ce panneau : Les copropriétés ne sont plus gérées, les fournisseurs plus payés, mais ils communiquent quotidiennement (chaque fois qu'un copropriétaire communique au syndic son relevé de compteur d'eau, l'ensemble des copropriétaires reçoit un mail....)

**A L'AVENIR GESTION IMMOBILIERE, nous estimons qu'il est nécessaire d'arrêter d'ajouter des contraintes aux contraintes aux:**

- propriétaires avec des encadrements de loyer, des diagnostics, des robinets connectés, des audits à des prix fous qui restent dans des tiroirs..

-professionnels avec des règles changeantes et punitives...

Et qu'il faut agir sur les logements vides en proposant des solutions attractives aux propriétaires, et la construction en favorisant des programmes qualitatifs

**AGIM milite pour la lisibilité de la politique de l'immobilier et pour un assouplissement des législations avec des encadrements efficaces et durables afin qu'ils soient applicables ainsi que pour une augmentation de l'offre qualitative de logement afin de réduire ou limiter les prix.**

**Face à cette situation contrastée et incertaine, AGIM a reporté la création de son département GESTION / TRANSACTION en lien direct avec ses activités de syndic afin d'assurer au mieux ses activités actuelles:**

- De syndic**
- De formation des jeunes ou de cadres en reconversion souhaitant s'investir dans notre profession**
- De conseil et d'appui de structures immobilières**

**Souhaitant que 2026 nous permette d'évoluer favorablement, nous vous présentons nos meilleurs vœux à vous et vos proches en souhaitant vivement vous voir ou revoir prochainement.**

**bien à vous,**

**Lionel MAESTRONI**

**Président**

**AGIM**

**<https://lavenirgestionimmobiliere.fr/fr/>**

**77-79 rue des Maraichers**

**75020 PARIS**