Diagactu

IMMOBILIER : QUE RETENIR DU LIVRE DE MICHAËL RAIMON ?



Publié le 23/10/2026 par Andréa Devulder

Sorti le 20 octobre, L'Immobilier à l'épreuve du réel – Mythes, normes et vérités de terrain de Michaël Raimon entend remettre les réalités du terrain au cœur des débats sur le logement. Administrateur de biens depuis 2006, l'auteur interroge les effets des politiques du logement sur le marché locatif. À l'approche de l'élection présidentielle de 2027, il plaide pour une réglementation plus pragmatique. Alors, coup d'épée dans l'eau ou véritable base de travail en devenir ?

1/ Le DPE, symbole d'une réglementation déconnectée du terrain

C'est le principal point de friction identifié par Michaël Raimon, l'auteur du livre : « *Le DPE est le plus gros décalage entre le terrain et la bureaucratie* ». Il dénonce un critère dont les évolutions régulières produisent, selon lui, des effets majeurs sur le marché locatif : « *On construit la politique du logement sur un critère qui n'est pas fiable.* » Il cite le cas d'un appartement rénové, situé au sixième étage dans le 18e arrondissement de Paris, mais classé G parce qu'il se trouve sous les combles. Résultat, le logement devient interdit à la location malgré son état. Sa proposition : « *Gardons le DPE, mais n'interdisons pas la location de logements.* » Il plaide pour des règles plus pragmatiques, avec des dérogations lorsque les travaux sont techniquement impossibles ou leur coût disproportionné. Il suggère aussi de permettre la location avec une baisse de loyer qui inciterait à réaliser les travaux. De manière générale, Michaël Raimon ne remet pas en cause l'utilité des diagnostics immobiliers, qu'il juge « *essentiels à la sécurité de la chaîne immobilière* ». Il appelle plutôt à harmoniser les pratiques, à renforcer les compétences des diagnostiqueurs et à mieux calibrer les conséquences réglementaires de leurs conclusions.

2/ Desserrer l'étau sur les propriétaires bailleurs

DPE, encadrement des loyers, fiscalité, taxe foncière, taxation des locaux vacants… L'auteur estime que les contraintes s'accumulent. « *Il faudrait desserrer l'étau sur les propriétaires bailleurs* », défend-il, non seulement dans leur intérêt, mais aussi dans celui des locataires. Selon lui, ces contraintes peuvent dégrader l'entretien des logements et réduire la mobilité résidentielle, avec des conséquences sociales : « *certains ménages renoncent à déménager, à faire des enfants ou à poursuivre des études ailleurs* ». Il présente ainsi la crise du logement comme un problème « *macroéconomique et sociétal* ».

3/ Faire davantage confiance aux professionnels

Pour mettre en œuvre la politique du logement, Michaël Raimon veut donner davantage de place aux professionnels de l'immobilier. « *On est quand même les garants du respect des règles* », souligne ce dernier. Il estime qu'ils sont bien placés pour vérifier la conformité des dossiers, la validité des diagnostics ou encore la justesse des loyers. Il propose notamment de réfléchir à un rôle accru de ces « *tiers de confiance* ».

4/ Créer un dossier immobilier partagé

Pour fluidifier les échanges, l'auteur propose de numériser le carnet d'information du logement au sein d'une plateforme commune sécurisée, potentiellement fondée sur la blockchain. Baux, servitudes, sinistres, diagnostics et règlements de copropriété pourraient y être regroupés et consultés par les professionnels habilités. Le projet reposerait sur une coopération entre grands acteurs du secteur, avec un service mis à disposition des propriétaires.

5/ Un livre qui veut peser

Le livre donne aussi la parole à plusieurs figures du secteur. Henry Buzy-Cazaux aborde la formation des agents immobiliers et des administrateurs de biens ; Bruno Houssin, les transformations du secteur vues à travers l'assurance ; Thierry Marchand, les défis des diagnostics immobiliers. Charles Marinakis traite de l'évolution du métier d'agent immobilier, Rémi Serais de celui d'expert évaluateur immobilier et Jean-Marc Torrollion de la place de l'agent immobilier et du sens de sa profession. Michaël Raimon explique avoir choisi des contributeurs avec lesquels il partage une même approche : « *J'ai pris des gens que j'estime, qui occupent des postes à responsabilité, avec qui j'ai une relation amicale. Qui s'y connaissent.* » Sorti le 20 octobre, le livre entend aussi alimenter le débat politique à l'approche de l'élection présidentielle. Michaël Raimon souhaite le transmettre aux candidats et l'a déjà remis à Vincent Jeanbrun, ministre du Logement, ainsi qu'au député Lionel Causse, auteur de la préface. Il espère que ses propositions « *pourront contribuer à la réflexion des (futurs) décideurs* ».

Marché immobilierDPEVeille réglementaireProfession