



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

## DOSSIER DE PRESSE

30 janvier 2018

### Sommaire

Vœux à la presse.

Bilan du marché immobilier en 2017.

Perspectives 2018.

Les mesures législatives attendues en 2018 sur le logement.

#### **Contact presse**

Nadine Bauer  
06 03 89 57 60  
Tel 09 61 48 71 89  
nadine.bauer@press-com.fr

#### **Contact FNAIM** *Côte d'Azur*

Daniel Falcone  
04 93 857 857  
Fax 04 93 857 858  
fnaim06@fnaim06.fr

**FNAIM** *Côte d'Azur*

Résidence Arbora, 36 avenue Simone Veil, 06200 NICE  
Quartier Nice Méridia. Parking dans la résidence  
Tel 04 93 857 857 - [www.fnaim06.fr](http://www.fnaim06.fr)

## Bilan du marché de l'immobilier existant en 2017, dans les Alpes-Maritimes

### Progression soutenue du nombre des reventes

#### Début de tension sur les prix

#### Définitions :

**Marge de négociation :** *différence entre le prix du mandat (prix demandé par le vendeur) et le prix auquel la vente de l'appartement est signée.*

**Délai d'écoulement :** *nombre de jours entre la signature du mandat (mise en vente du bien) et la date de la signature de la vente de l'appartement.*

#### NICE :

	<b>Année 2017</b>	<b>Année 2016</b>
Prix moyen /m <sup>2</sup> <b>des appartements revendus</b>	4 289 €	4 124 €
Marge de négociation	3,99%	4,23%
Délai d'écoulement	95 jours	112 jours

**Nombre de ventes 2017/2016 + 12%**

**Prix de vente 2017/2016 + 4%**

#### CANNES :

	<b>Année 2017</b>	<b>Année 2016</b>
Prix moyen /m <sup>2</sup> <b>des appartements revendus</b>	4 971 €	4 802 €
Marge de négociation	5,97%	5,08%
Délai d'écoulement	132 jours	138 jours

**Nombre de ventes 2017/2016 + 9%**

**Prix de vente 2017/2016 + 3,5%**

#### ANTIBES :

	<b>Année 2017</b>	<b>Année 2016</b>
Prix moyen /m <sup>2</sup> <b>des appartements revendus</b>	4 392 €	4 268 €
Marge de négociation	3,80%	5,75%
Délai d'écoulement	79 jours	98 jours

**Nombre de ventes 2017/2016 + 12%**

**Prix de vente 2017/2016 + 2,9%**

#### MENTON :

	<b>Année 2017</b>	<b>Année 2016</b>
Prix moyen /m <sup>2</sup> <b>des appartements revendus</b>	4 707 €	4 512 €
Marge de négociation	8,24%	6,72%
Délai d'écoulement	106 jours	119 jours

**Nombre de ventes 2017/2016 + 9%**

**Prix de vente 2017/2016 + 4,3%**

«En 2017, la confiance des ménages dans la situation économique s'est nettement améliorée, pour retrouver quasiment son niveau d'avant crise 2008. Avec un taux de rotation de 4%, le département des Alpes-Maritimes enregistre l'un des plus forts pourcentages de reventes par rapport au nombre total de logements. Il s'inscrit à la 3<sup>ème</sup> place des départements français les plus actifs en matière de ventes immobilières sur l'année.»

Les 10 départements les **+** actifs  
représentent **41,4 %** du MONTANT  
TOTAL DES VENTES EN 2017

Département	Montant des ventes (en milliards d'€)
Paris	25,26
Hauts-de-Seine	13,03
Alpes-Maritimes	8,48
Bouches-du-Rhône	8,02
Gironde	7,93
Rhône	7,87
Yvelines	7,44
Var	7,00
Nord	6,71
Val-de-Marne	6,25

Les 10 départements les **-** actifs  
représentent **1,0 %** du MONTANT  
TOTAL DES VENTES EN 2017

Département	Montant des ventes (en milliards d'€)
Haute-Saône	0,36
Indre	0,32
Ariège	0,31
Meuse	0,27
Territoire-de-Belfort	0,27
Cantal	0,22
Haute-Marne	0,21
Creuse	0,15
Guyane	0,13
Lozère	0,10

### Perspectives 2018

« Pour 2018, la FNAIM Côte d'Azur ne prévoit pas de ralentissement du marché mais une hausse des prix de l'ordre de 2%. Les 3 indicateurs à surveiller seront :

- les taux d'emprunt immobilier ;
- l'indicateur de confiance des ménages ;
- et le niveau d'emploi.

Cette confiance, notamment celle des bailleurs privés qui assurent l'essentiel du logement social en France, est très largement conditionnée par le traitement législatif et fiscal qui leur est réservé. Il faut absolument combattre l'idée selon laquelle l'investissement immobilier serait économiquement improductif pour la Nation alors qu'il est, tout au contraire, un facteur de création de richesse, qui plus est difficilement délocalisable hors de France.

La FNAIM espère par conséquent que son importante contribution à la Conférence du Consensus sur le Logement, qui se tient actuellement au Sénat, sera reprise dans le futur **projet de Loi ELAN (Evolution du Logement et Aménagement Numérique) prévu au premier semestre 2018.**

## Principales propositions de la FNAIM à la Conférence de Consensus sur le Logement

### La reconnaissance institutionnelle des professions immobilières réglementées d'agent immobilier, de gérant locatif et de syndic.

Très fortement réglementés dans leur condition d'accès et d'exercice depuis 1972, ces 3 métiers revendiquent **une reconnaissance à la hauteur des enjeux sociaux et économiques qu'ils portent**, de même que la FNAIM, leur organisation professionnelle, reconnue par les Pouvoirs publics en 2017 comme l'interlocuteur primordial, avec 53,4 % de taux de représentativité.

1) **L'accès au téléservice fiscal des données valeurs foncières, doit être ouvert aux professionnels immobiliers**, pour leur permettre d'étayer les avis de valeur et les expertises qu'ils réalisent pour leurs clients.

2) **La FNAIM doit avoir accès aux données du registre national des copropriétés**, que les syndicats professionnels ont l'obligation d'alimenter.

3) L'habilitation qui serait donnée au Gouvernement de légiférer par voie d'ordonnance sur le statut de la copropriété **ne doit pas le dispenser de discuter avec la FNAIM sur l'adaptation des textes** :

- en fonction de la taille et de la destination des copropriétés (habitation, commerces ou bureaux) ;
- concernant l'organisation, la gouvernance et la facilitation de la prise de décision en copropriété.

4) **Le titre d'agent immobilier doit être protégé** et son utilisation frauduleuse doit pouvoir être passible de sanctions pénales.

5) L'agent immobilier injustement évincé d'une vente à laquelle il a apporté son concours **doit pouvoir bénéficier de dommages-intérêts** de la part du client qui ne respecte pas les engagements qu'il a pris dans son mandat.

6) Le Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière, organisme paritaire de professionnels et de consommateurs, doit devenir un **organe consultatif obligatoire** (il n'est que facultatif) sur toutes les questions de logement et **rester un organe disciplinaire**, sans que cette fonction de sanction lui soit enlevée pour être transférée à l'administration.

### La facilitation technique des ventes immobilières.

1) Pour signer des compromis de vente dans les meilleures conditions, **la Loi doit préciser dans quel document se trouvent les informations financières concernant la copropriété** qui doivent être communiquées au candidat acquéreur. Aujourd'hui, de nombreuses pratiques contradictoires, chronophages ou coûteuses sont nées de cette absence de précision.

2) Pour permettre la **signature électronique** du compromis de vente, **un certain nombre de mentions manuscrites doivent pouvoir être remplacées par une mention imprimée** dans le document en caractères très apparents (notamment le refus de recourir à un prêt).

3) La loi prévoit qu'un certain nombre de documents préalables à la signature du compromis de vente peuvent être remis à l'acquéreur par voie électronique. La remise sous-entend une présence physique

(remise d'une clé usb ou d'un cd rom). **La FNAIM plaide pour élargir la possibilité de transmission dématérialisée par internet** et l'envoi d'une attestation de réception par le même moyen.

### **La fluidification des rapports locatifs.**

1) La FNAIM prône la mise en place d'un **parcours locatif totalement digitalisable** :

- visite virtuelle du logement par le candidat locataire et, s'il le souhaite, avec même valeur probante qu'une visite réelle ;
- transmission numérisée du dossier de candidat locataire ;
- signature électronique du bail, de l'acte de cautionnement et de l'état des lieux, en remplaçant les mentions manuscrites obligatoires par des mentions figurant dans les documents en caractères très apparents.

La validité juridique de la transmission dématérialisée des documents et de leur signature **doit être garantie par un processus simple et sécurisé**, tant pour le consommateur que pour le professionnel.

2) La règle du non-cumul d'une garantie des loyers avec un cautionnement, particulièrement pénalisante pour les locataires jeunes et étudiants depuis sa mise en place en 2008, **doit être supprimée**.

3) La clause de pénalité en cas de retard du locataire dans le paiement de ses loyers **doit être à nouveau permise, mais plafonnée**.

4) Le bailleur doit pouvoir, tout comme le peut actuellement le locataire à l'entrée, **compléter l'état des lieux de sortie dans un délai de 10 jours**.

5) **Supprimer les délais de 2 ans et de 3 ans** pendant lesquels l'acheteur d'un logement occupé ne peut ni le reprendre pour y habiter, ni le vendre.

6) **Porter de 1 à 2 mois le délai de préavis de départ du locataire en zones tendues**. Force est de constater que dans de nombreuses villes incluses dans ces zones, le bailleur ne retrouve pas de locataire dans le mois et s'oriente alors vers des locations touristiques sur des plateformes dématérialisées, raréfiant ainsi le stock de logements disponibles en résidence principale.

7) **Refondre les décrets de 1987 sur la liste des réparations et des charges imputables au locataire**, pour les mettre en adéquation avec la modernisation des logements. Cette liste n'a pas varié depuis 30 ans et ne mentionne évidemment pas le recyclage des déchets, la fibre optique ou le visiophone, qui restent à la charge du bailleur même s'ils sont mis à la disposition du locataire.

### **La reconnaissance du rôle économique du bailleur privé.**

1) Comme tout acteur économique, **le bailleur privé mérite de pouvoir amortir son investissement**. Cet amortissement sera d'autant plus fort que le loyer pratiqué sera faible :

- loyer libre : amortissement « socle » de 2% par an ;
- loyer intermédiaire : amortissement de 4% par an, avec engagement de louer pendant 6 ou 9 ans minimum ;
- loyer social PLS : amortissement de 6% par an, avec engagement de durée minimale de 6 ou 9 ans ;
- loyer social PLUS : amortissement de 9% par an, avec engagement de durée minimale de 6 ou 9 ans.

**2) Les travaux faits dans le logement doivent tous pouvoir être déductibles** des revenus fonciers, sous les formes suivantes :

- dépenses de réparation et d'entretien : maintien de la déductibilité existante ;
- dépenses de rénovation énergétique : amortissement de la dépense sur 3 ans ;
- dépense d'amélioration du logement : amortissement de la dépense sur 5 ans ;

**3) Les logements locatifs privés à loyer social PLS doivent être comptabilisés dans le quota de logements sociaux obligatoires des communes.** En effet, ce qui importe en matière d'offre de logements à loyers sociaux, ce n'est pas la qualité du bailleur (social ou privé), c'est le niveau de loyer qui est demandé et de ressources des locataires qui occupent ce logement

**4) Corrélativement, la vente d'un logement privé à loyer social PLS doit être exonérée d'impôt sur la plus-value immobilière,** sous condition :

- de cession après la période minimale de location (6 ou 9ans) ;
- de réemploi de la totalité des fonds dans un nouvel investissement à loyer social.