



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

## DOSSIER DE PRESSE

15 janvier 2019

### Sommaire

Vœux à la presse.

Bilan du marché immobilier en 2018.

Perspectives 2019.

Les impacts de la loi ELAN sur les ventes, les locations et la copropriété.

Le dispositif fiscal Denormandie.

#### **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 2018, dans les Alpes-Maritimes

### Stabilisation des prix

### Tassement du nombre des reventes

#### 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 :

	Année 2018	Année 2017
Prix moyen /m <sup>2</sup> des appartements revendus	4 239 €	4 289 €
Marge de négociation	4,15%	3,99%
Délai d'écoulement	89 jours	95 jours

Nombre de ventes 2018/2017 - 7%

Prix de vente 2018/2017 -1,2%

#### CANNES :

	Année 2018	Année 2017
Prix moyen /m <sup>2</sup> des appartements revendus	4 976 €	4 971 €
Marge de négociation	5,25%	5,97%
Délai d'écoulement	111 jours	132 jours

Nombre de ventes 2018/2017 - 5%

Prix de vente 2018/2017 + 0,1%

#### ANTIBES :

	Année 2018	Année 2017
Prix moyen /m <sup>2</sup> des appartements revendus	4 450 €	4 392 €
Marge de négociation	3,65%	3,80%
Délai d'écoulement	95 jours	79 jours

Nombre de ventes 2018/2017 - 8%

Prix de vente 2018/2017 + 1%

#### MENTON :

	Année 2018	Année 2017
Prix moyen /m <sup>2</sup> des appartements revendus	4 668 €	4 707 €
Marge de négociation	5,45%	8,24%
Délai d'écoulement	92 jours	106 jours

Nombre de ventes 2018/2017 - 5%

Prix de vente 2018/2017 - 0,8%

« En 2018, le volume d'activité est resté satisfaisant, avec seulement 5% de baisse par rapport à 2017, qui avait été une année exceptionnelle en nombre de ventes depuis la crise de 2008. Les prix sont restés stables, au contraire de ceux de la plupart des métropoles françaises, qui ont continué leur progression. »

## Perspectives 2019

« Au plan économique, la FNAIM Côte d'Azur ne prévoit ni ralentissement du marché, ni hausse des prix. L'indicateur essentiel à surveiller sera celui du taux d'emprunt immobilier, qui devrait légèrement augmenter.

Au plan politique, la FNAIM Côte d'Azur espère que, dans le grand débat national voulu par le Gouvernement, la question légitime du pouvoir d'achat des Français ne se cristallisera pas autour de la détention de la propriété immobilière. En effet, la détention d'un bien immobilier qui prend de la valeur d'année en année ne se traduit pas forcément par l'augmentation du pouvoir d'achat de son propriétaire.

Il ne faudrait pas que le Gouvernement, pour calmer la grogne sociale, distille des messages stigmatisants ou contradictoires vis-à-vis du logement privé. En ce sens, les récentes évocations de la remise en cause du caractère universel l'exonération de la taxe d'habitation ou de l'augmentation des droits de succession ne sont pas de nature à rassurer les propriétaires immobiliers ou les candidats acquéreurs. »

## Les impacts de la loi ELAN sur les ventes, les locations et la copropriété

Entrée en vigueur le 25 novembre dernier, la Loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique, dans son volet consacré au logement privé, modifie notamment les domaines de la vente immobilière, de la location et de la copropriété.

### **La reconnaissance et la protection du titre d'agent immobilier, d'administrateur de biens et de syndic de copropriété.**

La Loi ELAN a également apporté des modifications, concertées avec la FNAIM, sur la réglementation des intermédiaires immobiliers :

Les dénominations d'agent immobilier, administrateur de biens et syndic de copropriété sont désormais réservées au titulaire de la carte professionnelle et protégées. Toute personne qui les utilise sans y être habilitée sera punissable pénalement. Ceci permettra ainsi de clarifier les missions de chacun et les garanties apportées au consommateur.

Le rôle de consultation du Conseil Nationale de la Transaction et de la Gestion immobilière (CNTGI) est étendu à l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs aux conditions d'accès aux activités immobilières réglementées, à leurs conditions d'exercice, mais aussi à l'ensemble des projets de textes législatifs et réglementaires relatifs à la copropriété. Les règles de déontologie restent en vigueur.

La composition du CNTGI est également revisitée : les professionnels de l'immobilier y siègeront toujours majoritairement avec sept représentants comme antérieurement. Les associations de consommateurs occuperont cinq sièges, alors que les personnes qualifiées dans les domaines de l'immobilier et de la copropriété siègeront à trois.

La loi ELAN fait peser sur les agents immobiliers les administrateurs de biens et les syndics de copropriété, de nouvelles obligations en matière de lutte contre les marchands de sommeil. Ainsi, l'ensemble de ces professionnels sont tenus de signaler au procureur de la République des faits dont ils auraient connaissance à l'occasion de l'exercice de leurs activités.

### **Des modifications très limitées sur les ventes de logements privés.**

Vente d'un terrain à bâtir : obligation par le vendeur de fournir à l'acquéreur une étude de sol si le terrain se situe dans une zone à risque de mouvement de terrain.

Possibilité de verser plus de 10% du prix de construction d'une maison préfabriquée au constructeur avant la date d'ouverture du chantier. Cette mesure de dépassement de ce plafond légal de 10% est destinée à favoriser le recours à ce type de construction, notamment dans la filière bois.

Possibilité pour l'acheteur d'un appartement « sur plans » dans un immeuble neuf (VEFA) de se réserver l'exécution de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements dont il se chargera lui-même. C'était uniquement possible jusqu'alors dans les contrats de construction de maisons individuelles.

Le Diagnostic de Performance Energétique, obligatoirement annexé aux ventes et aux locations, deviendra opposable au vendeur et au bailleur à compter du 1er janvier 2021. Il n'a aujourd'hui qu'une valeur purement informative.

Il sera créé, pour tout logement vendu à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien. Ce carnet permettra de connaître l'état du logement et du bâtiment, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, ainsi que le fonctionnement de leurs équipements et d'accompagner l'amélioration progressive de leur performance énergétique et environnementale.

### **La création du bail mobilité, principale modification concernant les locations.**

Ce bail permet aux locataires en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en service civique, en mutation professionnelle ou intérim de bénéficier d'un logement meublé, conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible. Les charges locatives seront obligatoirement forfaitaires mais basées sur des antécédents réels et aucun dépôt de garantie ne pourra être demandé. Le locataire pourra quitter le logement à tout moment moyennant un préavis d'un mois. Le loyer sera soumis aux règles actuelles d'encadrement.

L'encadrement des loyers devient facultatif, à la demande des collectivités publiques territoriales. Si elles le souhaitent, elles devront le mettre en place avant le 25 novembre 2020.

L'obligation de recopier manuscritement de très nombreuses mentions sur l'acte de cautionnement d'une location est supprimée. Par contre, cet acte de cautionnement ne peut toujours pas être signé à distance de manière électronique.

Un locataire victime de violences conjugales, ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, ne sera plus solidaire des dettes locatives du conjoint violent.

En cas de colocation comportant plusieurs baux (un par colocataire), la taille de chaque pièce louée exclusivement à un colocataire est réduite à 9 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>3</sup>, contre 14 m<sup>2</sup> et 33 m<sup>3</sup> comme auparavant.

L'obligation de délivrance d'un logement décent recouvre désormais également l'obligation de délivrer un logement exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Cette nouvelle obligation ne devrait toutefois pas rendre le bailleur responsable des infestations causées par le locataire.

Les locations saisonnières sont exemptées des diagnostics techniques des autres locations.

### **Concernant la copropriété, de nombreuses mesures techniques.**

La fixation du point de départ du statut de la copropriété : pour les immeubles existants, le point de départ est fixé à compter du premier transfert de propriété d'un lot. Pour les immeubles à construire, il s'agira de la livraison du premier lot.

Une définition précise de la notion et des règles applicables aux parties communes spéciales ainsi qu'aux parties communes à jouissance exclusive.

La possibilité pour les copropriétaires de participer à l'assemblée générale à distance, après décret.

Le contenu minimal de l'extranet copropriété qui sera défini par décret.

Les sanctions pécuniaires auxquelles s'expose le syndic s'il ne transmet pas les pièces intéressant le syndicat de copropriété.

L'assouplissement du seuil permettant à un copropriétaire de recevoir plus de trois mandats de représentation en assemblée générale. Il pourra représenter jusqu'à 10% des voix, contre 5% auparavant.

L'uniformisation de la majorité requise pour le vote des travaux d'économie d'énergie

La réduction du délai de prescription des actions personnelles qui passe de dix à cinq ans.

## **Le dispositif fiscal Denormandie**

Il s'agit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, d'une réduction d'impôt pour encourager les rénovations dans les logements en mauvais état, et pour lutter contre la désertification des centre-ville, dans des communes de taille moyenne ayant signé avec l'Etat une convention « Cœur de Ville ». Pour les Alpes-Maritimes, il s'agit pour l'instant de Grasse et de Vallauris.

Ce dispositif remplace le dispositif « Cosse », qui ne concernait que les logements indécents, pour lesquels l'acquéreur devait s'engager à d'importants travaux, et qui a de ce fait rencontré peu de succès.

Les investisseurs devront acheter un bien existant pour le mettre en location. S'ils font au moins 25% de travaux (dans la limite de 300 000 €), ils pourront déduire de 12 à 21 % de leur investissement de leur impôt, en fonction de leur durée de location (6, 9 ou 12 ans). Les travaux ne devront pas forcément aboutir à un objectif final de consommation énergétique déterminée.