



27 juin 2018

## Conférence de presse

### **Conjoncture, actualité législative et réglementaire, moral immobilier des Français : L'analyse immobilière de la FNAIM**

Avec **950 000 transactions à la fin du mois de juin 2018**, les ventes de logements ont sans doute atteint un plafond. Même si le chiffre est en hausse de 3,4% sur douze mois, il est en baisse de 1% par rapport à décembre 2017.

Sur cette même période d'un an, les prix du mètre carré ont augmenté en moyenne de 4,3% au niveau national. Plus précisément, la hausse a été de 5,2% en Ile-de-France et de 3,9% dans le reste du territoire. Par type de bien, elle a été plus sensible pour les appartements : avec 6,2% en région parisienne et 4,5% ailleurs.

Pour les maisons, elle a respectivement été de 3,2% et 3,7%. Cependant, des disparités flagrantes ont été constatées entre les villes. Ainsi à Bordeaux, les prix ont bondi de 9,1%, alors que la hausse à Marseille n'a été que de 1,8%. Les loyers, pour leur part, sont restés stables, avec des hausses inférieures à 1% à Paris, Nantes et Toulouse, jusqu'à 2% à Lille, Lyon et Strasbourg, et plus de 2% à Marseille, Rennes et Bordeaux, sachant que l'inflation s'est maintenue à 2% sur la période observée.

Ces chiffres ont été fournis par Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM, à l'occasion d'une conférence de presse où il est par ailleurs revenu sur la politique en matière de logement, et notamment sur la récente actualité législative.

Il a aussi commenté une étude de l'IFOP sur le moral des Français vis-à-vis de l'immobilier, avec en particulier un éclairage sur les acquéreurs.

#### **Politique du logement : tant de milliards pour une piètre efficacité !**

En 32 ans, les aides au logement ont été multipliées par 2,5. Elles ont atteint la somme considérable de 42 milliards d'euros, toutes formes confondues : taux préférentiels, exonérations fiscales, subventions d'investissement et d'exploitation, aides personnelles. Il n'empêche, sur la même période, la proportion des accédants a reculé de 4 points (de 24,2% à 20,1%).

La part du parc locatif privé, malgré les soutiens financiers, a aussi reculé, passant de 26 à 23%. Quant à la vacance des logements, elle n'a cessé de progresser dans le même temps, passant de 7,7 à 8,3%.

Qu'est-ce qui a manqué ? Tout simplement la confiance et la reconnaissance.

Le bailleur privé joue un rôle économique majeur. Pourtant, cette contribution n'est pas suffisamment actée par les pouvoirs publics. Le loueur développe à la fois une action d'entrepreneur, du fait de ses investissements, et une mission d'utilité publique, en assurant un logement à des millions de personnes. Ces deux dimensions doivent avoir une traduction fiscale

C'est tout le sens de l'action de la FNAIM depuis de longues années en faveur de la reconnaissance d'un vrai statut aux bailleurs privés. La Fédération va même plus loin en suggérant cette formule : « investissez aujourd'hui, défiscalisez demain ».





La FNAIM a toujours considéré que le parc locatif privé était déterminant pour la mobilité professionnelle. Dans cette optique, la Fédération soutient le bail mobilité ainsi que, via son FNAIM Lab, la start-up Keeseek dont l'action lie logement, mobilité et emploi. Julien DENORMANDIE, secrétaire d'État auprès du ministre de la Cohésion des territoires, a ainsi accepté de participer et d'intervenir à cette rencontre. L'occasion également d'assister à la signature de la charte du FNAIM Lab qui regroupe une sélection de start-ups présentées en séance : Recherche mon Nid.com, Garantme, Kadran, MeilleureCopro et Permettez-moi de construire.

## Moral immobilier des Français : la période est jugée favorable à l'achat d'un bien immobilier (IFOP)

Cette reconnaissance du rôle des bailleurs serait d'autant plus opportune que, selon l'étude IFOP commandée par la FNAIM, l'état d'esprit est redevenu positif :

- 62% des personnes interrogées jugent la situation économique favorable pour réaliser un investissement locatif ;
- 77% jugent la situation économique favorable pour devenir propriétaire pour la première fois ;
- En complément, 61% des personnes interrogées jugent la période globalement favorable à l'achat et 44% à la vente.

Le marché paraît plus dynamique aux yeux de 53% des personnes interrogées (elles n'étaient que 18% en 2012) et plus équilibré (pour 83% des sondés).

Le profil des candidats à l'acquisition est composé à 86% d'actifs. Leur impression dominante est que les prix vont plutôt continuer à augmenter.

Les acheteurs se montrent de plus en plus informés : 75%, par exemple, sont bien au fait de la performance énergétique du bien qu'ils envisagent d'acquérir.

## Actualités de la politique du logement

Au regard de l'urgence à répondre au besoin en logements, et en terrains, la FNAIM exhorte les collectivités locales à ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces en reconstituant une offre foncière au moins équivalente aux droits utilisés l'année précédente.

Une autre urgence est de redynamiser les centres-villes. À cette fin, la Fédération encourage la création d'un statut fiscal en faveur d'un bail commercial revitalisation.

Toujours pour répondre au besoin des Français de bien se loger, il conviendrait de rendre les primo-accédants éligibles au dispositif Pinel. Pour mettre à l'abri les personnes des retournements de conjoncture en matière de taux, il faudrait systématiser le transfert de prêts immobiliers.

Par ailleurs, par rapport au sujet crucial de la dépendance et du financement des retraites, il faudrait exonérer de fiscalité les personnes non soumises à l'IFI qui investissent dans l'immobilier locatif. Les revenus fonciers devraient être exonérés à partir de la quinzième année de détention jusqu'au terme de la location.

Le poids du passé reste parfois lourd concernant les mesures récemment prises. Sur l'encadrement des loyers par exemple. Deux décisions de justice avaient condamné les mesures prises en leur temps à Lille et à Paris en application de la loi ALUR. Le gouvernement aurait pu mettre à profit le projet de loi ELAN pour renoncer définitivement à l'encadrement. On sait en effet qu'il est néfaste économiquement, car il dissuade les investisseurs. En outre, il peut être contesté devant les tribunaux. Mais le gouvernement a préféré ménager la chèvre et le chou, pour ne pas déplaire à certains élus locaux.





# FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

AGIR POUR LE LOGEMENT

Le bail mobilité se révèle satisfaisant dans son ensemble. Les députés ont retenu trois dispositions suggérées par la FNAIM : la possibilité de reconduire le bail dans une limite de dix mois, l'assouplissement des dispositions de fin de bail, et la possibilité de changer sans autorisation l'usage des locaux. Les élus ont compris que ce bail était destiné en priorité aux étudiants qui poursuivent pendant quelques mois leur cursus dans une ville universitaire, ou aux professionnels en mission temporaire.

La FNAIM a aussi annoncé le 12 juin que sa proposition de reconnaissance du titre d'agent immobilier a fait l'objet d'un vote positif avec avis favorable du Gouvernement en 1<sup>ère</sup> lecture à l'Assemblée nationale. « *Nous sommes heureux de voir notre travail de pédagogie ainsi que notre force de conviction récompensés pour une meilleure responsabilisation de nos métiers* », indique Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM.

Suivez-nous sur les réseaux sociaux :



## À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02 [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)