

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 15/01/20



#Politique - Le bilan 2019 de l'actualité législative, réglementaire et fiscale : une année d'espoirs et de déceptions

Le marché de l'immobilier aura encore connu un exercice record en 2019, tant en volume de transactions (le cap du million de transactions a été dépassé) que de valeur des biens. Sur le plan politique, législatif, fiscal et réglementaire, le bilan est plus mitigé pour le logement. Le dynamisme économique a été contrarié par une intense production de textes et d'annonces, dont la plupart ont suscité frustrations, déceptions et inquiétudes. La FNAIM a été conduite à se poster souvent aux premières lignes, aux côtés des particuliers et des professionnels. Plus que jamais, elle est apparue comme la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier.

L'année avait pourtant bien commencé. La FNAIM avait salué les mises en place du dispositif Denormandie et du plan d'investissement Action Logement, qui laissaient augurer une vision nouvelle du logement par les pouvoirs publics. Ces espoirs ont vite été contrariés.

- il a fallu ferrailler contre la menace d'imposer la mise sous séquestre d'une partie du prix de vente d'un bien, dès lors que ce dernier ne respectait pas certains critères de performance énergétique, au moment des débats sur la loi Énergie. La FNAIM a pu obtenir le retrait de ce projet qui aurait pénalisé en premier les ménages les moins aisés.
- le retour de l'encadrement des loyers à Paris, qui crée un climat de défiance auprès des bailleurs sans apporter de réponse concrète à la tension du marché ;
- le plafonnement du tarif de l'état daté à 380 euros TTC et le plafonnement de la rémunération des vendeurs de programmes immobiliers neufs en Pinel, qui montre une méconnaissance des réalités du terrain.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Sur le plan législatif, la Proposition de loi reconnaît les professionnels de l'immobilier, réels tiers de confiance pour le consommateur. Après plusieurs mois de consultations et de débats, le député de la Haute-Garonne, Mickaël Nogal, a présenté hier sa proposition de loi visant à réformer le marché de la location.

Les principales mesures de la proposition de loi sont :

- Obligation pour les locataires de confier leur dépôt de garantie à un administrateur de biens, dûment doté d'un compte séquestre protégé par une garantie financière et assuré en responsabilité civile professionnelle, que le logement loué soit géré par un professionnel ou qu'il ne le soit pas.

Cela signifie que les gestionnaires qui, par le passé, encaissaient le dépôt de garantie et le restituaient ensuite au propriétaire bailleur, leur mandant, ne pourront plus le faire et devront obligatoirement le conserver jusqu'à la sortie du locataire. Quant aux bailleurs qui autogèrent, ils ne pourront plus porter sur leur compte en banque le dépôt, qui sera sanctuarisé chez un tiers professionnel de l'immobilier.

- Interdiction d'exiger des cautions personnelles multiples, comme la pratique s'était développée dans les marchés tendus, sur lesquels tous les moyens de sélection sont utilisés. Une seule caution sera exigible. Elle restera exclusive d'une assurance contre les impayés de loyer, conformément à la loi Boutin en vigueur.

- Création d'un mandat de gestion, assorti d'une obligation pour l'administrateur de biens de sécuriser, au profit du propriétaire, le versement des loyers et le cas échéant, la remise en état du logement en cas de dégradation volontaire de l'occupant -ceci étant le corollaire fréquent des impayés lourds-.

Ce mandat ne sera pas obligatoire, contrairement à ce qu'avait souhaité le député à l'origine. Il sera facultatif. La profession avait exprimé des inquiétudes sur le fait que les professionnels n'ayant pas une grande surface financière ou exerçant dans des marchés sociologiquement difficiles ne parviennent pas à se réassurer dans de bonnes conditions et soient empêchés de répondre à l'obligation. Le parlementaire a finalement préféré, dans ce contexte d'inquiétude, faire confiance à la profession pour apporter la preuve que la plus large proportion du parc locatif, sinon la totalité, peut être sécurisée.



- Un amendement à la proposition de loi serait introduit, dès le début de l'examen parlementaire, pour créer une obligation d'information du bailleur de ce mandat par les administrateurs de biens. Cette disposition assortira la confiance faite aux professionnels d'une contrainte d'information des propriétaires bailleurs, information qui n'est pas faite jusqu'alors : par enquête, la FNAIM a vérifié que les bailleurs souhaitaient vraiment être protégés contre les aléas locatifs. Or 15% seulement des logements locatifs sont couverts après 40 ans d'existence de cette assurance.

La FNAIM salue le travail mené par Mickaël Nogal, qui a su écouter les professionnels et a mené une vraie réflexion sur la place du parc locatif privé dans l'offre de logements des Français. Le dialogue constant entre la FNAIM et le parlementaire a permis de faire avancer de nombreuses propositions. Les principales mesures de cette proposition de loi affirment, tout comme la Fédération Nationale de l'Immobilier, que les professionnels de l'immobilier sont la clé du rétablissement de la confiance entre locataires et propriétaires.

« Nous nous félicitons que les professionnels de l'immobilier soient enfin réellement reconnus comme des tiers de confiance » a souligné Jean-Marc Torrollion. La mise sous séquestre des dépôts de garantie par les professionnels, pour les biens en gestion intermédiée ou de particulier à particulier, est un gage de sérieux et de garantie pour les propriétaires bailleurs. Les administrateurs de biens par leur expertise juridique et leur sérieux sont des garants de confiance tant pour le propriétaire que pour le locataire »



« Nous resterons vigilants tout au long du parcours législatif, a poursuivi le président de la Fédération, afin que la loi votée respecte l'esprit et l'équilibre du texte actuel. La FNAIM sera particulièrement attentive afin que le mandat avec obligation de résultat reste optionnel ».



Sur le plan fiscal, l'immobilier apparaît décidément comme la poule aux œufs d'or des finances publiques. Selon une récente étude de l'OCDE [1] ¹passée relativement inaperçue, la France est championne de la pression fiscale immobilière. Les taxes sur la pierre totalisent 4,4 % du PIB, pour atteindre en 2018 les 100 milliards d'euros de prélèvements sur le logement, en augmentation de 0,4% par rapport à 2017, Et cela, malgré la suppression progressive de la taxe d'habitation.

Alors que la réduction, puis à terme, la suppression de la taxe d'habitation, laissait espérer un allègement de la pression fiscale sur l'immobilier, rien ne semble moins sûr aujourd'hui. On le voit bien dans nombre de villes et de départements, où le vide laissé par la taxe d'habitation tend à être comblé par une augmentation de la taxe foncière.

Pour Jean-Marc Torrollion *«il est urgent de procéder à une révision profonde de la fiscalité locale. La FNAIM est déterminée à accompagner les responsables publics dans cette évolution.»*

Sur le plan du financement des projets immobiliers, un danger commence à poindre de voir des ménages se faire exclure du marché. Cela tient à la volonté exprimée en haut lieu d'être encore plus sélectif dans l'examen des dossiers. Dans son rapport présenté le 12 décembre dernier, le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) a souhaité alerter sur une surchauffe du crédit immobilier et a émis plusieurs recommandations aux banques afin de veiller à garder des pratiques saines. Le HCSF recommande notamment de respecter un taux d'effort maximal de 33 % et le plafonnement de la durée des prêts à 25 ans.

« Attention à ne pas freiner inutilement le marché immobilier, qui reste actif notamment grâce aux conditions d'accès au crédit avantageuses et à des taux d'intérêt faibles. La France a démontré depuis plusieurs années que son modèle de crédit est sain. Le risque est de brider l'accession à la propriété pour les ménages les plus modestes et notamment pour les primo-accédants, en obligeant à recourir à des apports de plus en plus élevés » déclare Jean-Marc Torrollion.

¹ L'étude porte sur les 36 pays de l'OCDE ainsi que sur l'Argentine, l'Indonésie et l'Afrique du Sud : https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/tax-policy-reforms-2019_da56c295-en#page1



Sur le plan de l'investissement, le dispositif Denormandie dans l'ancien est prometteur et doit trouver pleinement sa place.

Il doit notamment remplir les objectifs qui lui ont été confiés : maintenir un habitat de qualité, assurer un rééquilibrage entre l'existant et la construction neuve, accélérer la réhabilitation des logements anciens.



« Nous avons obtenu cette année l'extension du dispositif à l'ensemble des territoires des communes éligibles (et non plus aux seuls centres-villes comme c'était le cas) et nous attendons maintenant le premier bilan chiffré du dispositif Denormandie et du plan « Action cœur de ville » pour évaluer avec précision son impact » précise Jean-Marc Torrollion, qui poursuit *« Tout l'enjeu maintenant sera de déployer une communication suffisante pour mieux faire connaître ce dispositif tant auprès des professionnels que des particuliers. La FNAIM y sera attentive et sera aux côtés du Gouvernement ».*

La FNAIM est favorable à l'extension du dispositif à d'autres villes qui devraient selon elle être éligibles comme Nancy, Rouen ou Orléans.

Sur le plan des propriétaires et des copropriétaires, une réforme équilibrée mais amputée d'une mesure primordiale.

Adoptée le 30 octobre dernier en Conseil des ministres, l'ordonnance portant réforme du droit de la copropriété figurait dans le texte initial de la loi ELAN. Elle a abouti à une réforme relativement équilibrée, avec notamment le maintien d'un régime unique de gestion de la copropriété, garantie d'égalité des copropriétaires face au droit, quelle que soit la taille de la copropriété, ou encore la possibilité donnée aux syndicats de proposer un contrat socle, permettant au syndic de proposer aux copropriétaires toute une gamme de prestations répondant aux attentes et besoins des copropriétaires.

La FNAIM regrette cependant la disparition de la mise en place obligatoire d'un plan pluriannuel de travaux (PPT), mesure phare de cette ordonnance que la fédération estimait impérative et qui aurait permis d'assurer une rénovation du bâti, qui ne peut s'envisager que dans la durée.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02



« La FNAIM restera attentive afin que cette mesure soit réintroduite, comme le Gouvernement s'y est engagé, à l'occasion de la ratification de cette réforme par le Parlement, qui doit intervenir dans les trois mois. » précise Jean-Marc Torrollion.

Sur le plan de la profession, la FNAIM est plus que jamais au service du consommateur. Alors que le 2 janvier 2020 marquait l'anniversaire des 50 ans de la loi Hoguet, la profession est plus que jamais à un carrefour. Elle est à la fois tiers de confiance, auxiliaire de la politique du logement et commerçante. Comme elle n'a cessé de le faire depuis des années, la FNAIM s'est mobilisée pour que les titres (d'agents immobiliers, de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens) soient clairement reconnus. C'est chose faite depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, qui les a consacrés.

La profession a pris sa place dans la protection du consommateur - formations obligatoires, responsabilité civile professionnelle, garantie financière, code d'éthique- De ce fait, un détenteur de carte professionnelle offre les garanties financières, d'assurances et de formation exigées par la loi.

VESTA protège le consommateur et symbolise le professionnalisme des agents qui peuvent s'en prévaloir. La FNAIM a souhaité créer un emblème symbolisant les garanties apportées par les détenteurs de la carte professionnelle. Ce nouveau symbole est celui de VESTA, la déesse romaine du foyer, de la maison et de la famille. Il a pour objectif de clarifier les aptitudes des différents acteurs tout en faisant briller les lettres de noblesse des professions réglementées. C'est un indicateur de responsabilité et un certificat d'assurance pour le consommateur. Cet emblème doit permettre au consommateur de comprendre : Où sont les responsabilités ? Où sont les critères d'aptitude ? Où est le respect de la réglementation ? Quelle est la différence entre les multiples acteurs du secteur ?

L'objectif, grâce à la reconnaissance des titres et à la mise en place de ce signe distinctif, est de faire des professionnels de l'immobilier les acteurs de leur propre régulation pour défendre au mieux les consommateurs, en s'appuyant sur trois piliers :

- La réglementation et le code de déontologie des agents immobiliers ;
- La commission de contrôle du CNTGI (Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière) dont le secrétariat est assuré par la DGCCRF ;
- Les syndicats, et en particulier le premier d'entre eux : la FNAIM.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

VESTA est donc une sécurité supplémentaire pour le consommateur, symbole d'une aptitude, du professionnalisme et de la probité.

Souhaitant aller encore plus loin, la FNAIM poursuit les discussions pour obtenir que l'État se saisisse de cette identité visuelle et la place en symbole officiel des professionnels de l'immobilier détenteurs d'une carte professionnelle. Julien Denormandie, ministre chargé de la Ville et du Logement s'est engagé à tout mettre en œuvre pour que cet insigne soit reconnu par l'État pour en faire le symbole officiel des professionnels de l'immobilier détenteurs de la carte professionnelle.

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion @FNAIM



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. À 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 / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02