

# QUELLE POLITIQUE POUR LE LOGEMENT ET L'IMMOBILIER EN FRANCE ?



AGIR POUR LE LOGEMENT



## LES PROPOSITIONS DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER **2017**

# LA FNAIM 1<sup>ER</sup> ACTEUR DU LOGEMENT EN FRANCE

- ◆ **1<sup>ère</sup> organisation syndicale des professionnels de l'immobilier** en France depuis plus de 70 ans
- ◆ **Lieu unique de veille**, d'analyse économique et de prospective de la profession et du secteur
- ◆ Un maillage de proximité :
  - > **13 chambres régionales**
  - > **64 chambres départementales**
- ◆ **13 métiers** représentés
- ◆ Les adhérents FNAIM représentent **près de 100 000 collaborateurs**
- ◆ **1<sup>ère</sup> école de formation : l'ESI, École Supérieure de l'Immobilier**
  - > 30 000 jours/an de formation continue
  - > 450 étudiants en licence ou master
- ◆ **Membre fondateur** siégeant au Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI)
- ◆ **4,5 millions de lots administrés** par des syndicats de copropriété
- ◆ **2 millions de biens en gérance locative** par des administrateurs de biens

## LE SECTEUR IMMOBILIER EN FRANCE



**1<sup>er</sup> poste de dépenses mensuelles**  
**1<sup>er</sup> patrimoine des Français**



**1<sup>er</sup> choix d'investissement** des Français



**34,5 millions de logements** en France en 2014

- > **28,4 millions** de résidences principales
- > **3,3 millions** de résidences secondaires
- > **11,3 millions** de logements locatifs
  - 6,5 millions dans le parc privé
  - 4,8 millions dans le parc social



**Les professionnels de l'immobilier** interviennent dans

- > **68%** des transactions
- > **41%** des locations
- > **90%** des copropriétés



---

# PRÉFACE

---

## *Une préoccupation majeure pour les Français*

**Le logement et l'immobilier sont des sujets qui concernent et préoccupent TOUS les Français**, qu'ils soient pauvres ou riches, salariés, fonctionnaires ou chômeurs, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

Malheureusement le sujet est trop peu présent dans les débats politiques actuels.

Dans ce contexte, **la Fédération Nationale de l'Immobilier prône un véritable rééquilibrage des relations trop souvent malmenées entre propriétaires-bailleurs et locataires. Il est en effet parfaitement stérile d'opposer les uns aux autres**, de vouloir avantager les uns au détriment des autres car c'est le logement de tous qui en pâtit alors.

Or ces dernières années, l'équilibre entre propriétaires-bailleurs et locataires voulu par la loi de 1989 a été modifié et remis en cause. Le statut du propriétaire-bailleur a été profondément ébranlé sans pour autant renforcer véritablement celui du locataire et agir sur l'offre de logements en zones tendues.

***À travers ce document, nous vous présentons les propositions que la FNAIM juge nécessaires et indispensables pour notre pays.***

***Jean-François BUET,  
Président de la FNAIM***

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'J. Buet'.



# SOMMAIRE

	<b>LES CHIFFRES</b>	<b>P 2</b>
	<b>PRÉFACE</b>	<b>P 3</b>
<b>1</b>	<b>LOGEMENT PRIVÉ/PUBLIC</b> <i>Un parc locatif privé important et un parc social public inadapté. Que se passe-t-il en Europe ?</i>	<b>P 6</b>
<b>2</b>	<b>BAILLEUR PRIVÉ</b> <i>Il doit devenir un véritable acteur économique au statut reconnu</i>	<b>P 10</b>
	- Amortissement fiscal des logements locatifs privés	P 13
	- Traitement fiscal des travaux déductibles	P 14
	- Traitement fiscal des déficits fonciers	P 15
	- Traitement de la plus-value immobilière	P 15
	- Avantages pour les collectivités territoriales	P 15
	<b>ZOOM SUR</b> <i>Les investisseurs institutionnels</i>	<b>P 16</b>
<b>3</b>	<b>ACCÈS AU LOGEMENT</b> <i>Certaines mesures immobilières doivent être simplifiées pour faciliter l'accès au logement</i>	<b>P 18</b>
	- Rapports locatifs : simplifier pour favoriser la fluidité	P 20
	- Copropriété : simplifier la mise en vente des syndicats et la vente des lots	P 24
	- Ventes d'immeubles : simplifier et fluidifier	P 26
	- Diagnostics techniques : simplifier leur utilisation	P 28
	- BLOCTEL : simplifier le service d'opposition au démarchage téléphonique	P 29
	<b>ZOOM SUR</b> <i>L'immobilier d'entreprise</i>	<b>P 30</b>
	<b>ZOOM SUR</b> <i>Les commerces de centre-ville</i>	<b>P 32</b>



# EN FRANCE, UN PARC LOCATIF PRIVÉ IMPORTANT ET UN PARC SOCIAL PUBLIC INADAPTÉ QUE SE PASSE-T-IL EN EUROPE ?

## EN SYNTHÈSE :

- **Le parc locatif privé français compte aujourd'hui 4,8 millions de bailleurs privés.**  
Ces acteurs du logement ne disposent d'aucun statut véritable, pourtant nécessaire à la mise en œuvre d'une politique pérenne d'offre de logements pour nos concitoyens.
- Quelques chiffres : **17% des Français sont logés dans le parc social public alors que 67% des Français ont un niveau de ressources qui leur en donne l'accès. C'est ainsi que 50% de la population qui pourrait théoriquement relever du parc social est logé de fait dans le parc privé.**
- Ce sont les personnes les plus précaires qui sont directement affectées par cette pénurie du fait aussi de la faiblesse du taux de rotation constatée dans le parc social. Mais l'insuffisance de l'offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé en est aussi la cause. **Notre économie souffre de l'absence d'un dispositif véritablement incitatif pour les bailleurs privés.**

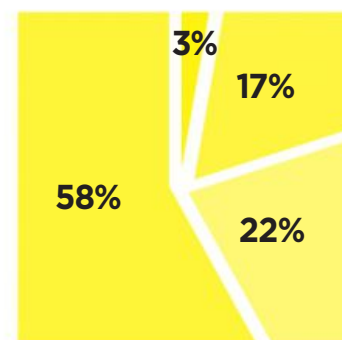


# LOGEMENT PRIVÉ/PUBLIC



## LE LOGEMENT SOCIAL FRANÇAIS EN BREF

- Aujourd’hui, **67% des Français** peuvent prétendre à un logement social. Pourtant, seulement **17% des ménages** logent actuellement dans le parc social (4,8 millions de logements).
- La loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) contraint chaque commune (hors exception) à une obligation de construction de l’ordre de **20 ou 25 % de logements sociaux**.
- L’effort de construction est important : **109 000 logements sociaux** ont été mis en chantier en 2015.
- La demande de logement social est toujours forte :
  - 1,9 million de demandes de logements sociaux étaient en attente fin 2015.
  - 9,7% de taux de mobilité (2 fois moins que dans le parc locatif privé).
  - 3,1% du parc locatif social est vacant.



58% : propriétaire occupant  
 22% : locataire du secteur privé  
 17% : locataire du secteur social  
 3% : autre



## LE LOGEMENT SOCIAL ALLEMAND EN BREF

- Il n’existe pas d’équivalent aux logements HLM : les bailleurs sont des investisseurs privés ou des collectivités territoriales.
- **Le parc social (1,5 million de logements) est faible, bien que sa population soit importante (81 millions d’habitants).**
- La population allemande logée dans un logement social est résiduelle.
- Cela s’explique par le fait que le statut du logement social soit temporaire et rattaché au bien immobilier. Le logement social retombe dans le secteur privé à la fin de son subventionnement (hors propriétés publiques).
- **Il n’existe pas de véritable droit au maintien dans les lieux.**
- Le loyer est augmenté annuellement en corrélation avec la baisse des subventions.





## LE LOGEMENT SOCIAL BRITANNIQUE EN BREF

— La proportion de logements sociaux est comparable entre le Royaume-Uni et la France :

**Rappel : 17,4% de ménages concernés (4,8 millions de logements en France) contre 18,2% de ménages concernés (5 millions de logements au Royaume-Uni)**

— Mais un système de location plus souple, régi par 2 types de contrats :

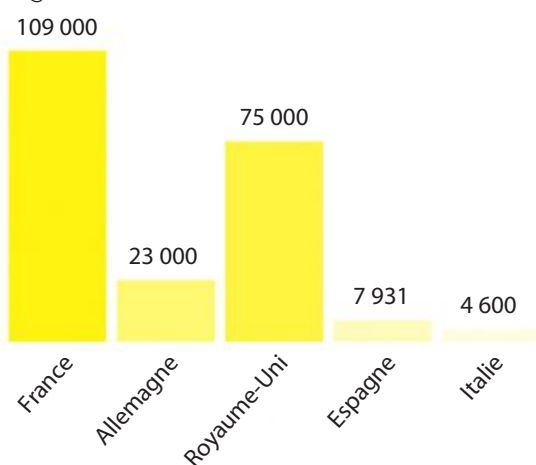
- Contrat souple mis en place en 2012 : bail à durée déterminée de 2 à 5 ans renouvelables
- Contrat sécurisé : droit au maintien dans les lieux / période d'essai de 12 mois du locataire concernant le bon entretien du logement, paiement des loyers etc.

## SYNTHÈSE COMPARATIVE

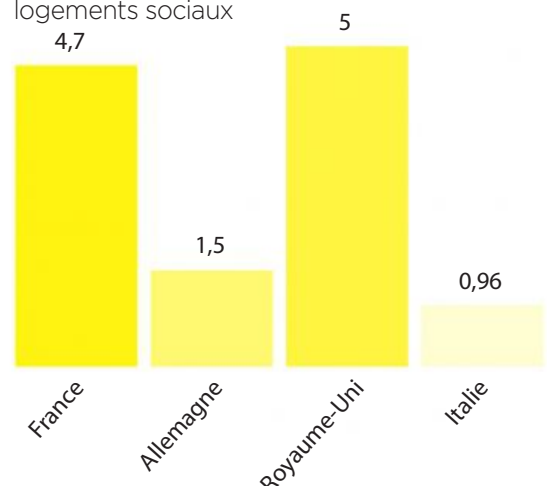
Pays	Population (en million)	Nbre de logements (en million)	Nbre de logements sociaux (en million)	Ménages concernés
Allemagne	81	41,4	1,5	4,2 %
France	66	35,1	4,8	17,4 %
Royaume-Uni	64	28,1	5,0	18,2 %

## ET LES AUTRES PAYS DE L'UE ?

La France est le 1<sup>er</sup> producteur de logements sociaux au sein de l'UE...



...Et possède le 2<sup>ème</sup> plus gros parc de logements sociaux





# LE BAILLEUR PRIVÉ DOIT DEVENIR UN VÉRITABLE ACTEUR ÉCONOMIQUE AU STATUT RECONNU

## EN SYNTHÈSE :

- Afin de soutenir une offre locative privée forte, durable et pérenne et afin d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logements en location, notamment dans les zones tendues, la FNAIM prône **l'instauration d'un véritable statut du bailleur privé.**
- Comme tout acteur économique, le bailleur privé mérite la reconnaissance de l'amortissement de son investissement.
- Sans remettre en cause les droits des locataires, **ce statut permettrait d'inciter les bailleurs privés à louer leurs biens en contrepartie d'amortissements fiscaux.** Ce dispositif permettrait d'augmenter l'offre de logements disponibles à la location, tout en proposant un amortissement renforcé, voire un suramortissement en échange de l'engagement d'une offre locative à loyers maîtrisés.



# BAILLEUR PRIVÉ



## PUISQUE...



- > **67%** des ménages sont éligibles au logement social HLM
- > **17%** seulement sont logés dans le parc public social HLM
- > **50%** des ménages éligibles à un logement social HLM sont logés dans le parc privé

Le parc locatif privé français compte **4,8 millions de bailleurs privés**. Ces acteurs du logement ne disposent d'aucun statut véritable, pourtant nécessaire à la mise en œuvre d'une politique d'offre de logements.

## ... ALORS

Pour assurer une offre locative privée durable et pérenne, nous proposons que le bailleur privé soit reconnu comme **un véritable « acteur économique » au moyen d'un dispositif simple**. En sa qualité de **« producteur de services »** mis à la disposition des locataires, **comme toute entreprise**, cela passe par la reconnaissance d'un patrimoine locatif affecté à ce statut.

Comme tout acteur économique, **le bailleur privé mérite la reconnaissance de l'amortissement de son investissement**.

Le nombre de demandeurs de logements publics sociaux ne cesse de croître. Cette pénurie de logements ainsi que la faiblesse du taux de rotation constaté dans ce parc font des personnes les plus précaires les premières victimes d'un manque de logements adaptés.

L'insuffisance de l'offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé renforce cette situation. Notre économie souffre de l'absence d'un dispositif véritablement incitatif pour les bailleurs privés.

**Sans remettre en cause le dispositif PINEL, l'engagement en faveur d'une offre locative à loyers maîtrisés mérite un amortissement renforcé voire un suramortissement.**



## LE STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ ET L'AMORTISSEMENT FISCAL DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS

Reconnaître un véritable statut au bailleur privé ne doit pas être associé à la création d'une « énième » niche fiscale. Comme tout acteur économique qui réalise un investissement et des dépenses pour le conserver, comme toute immobilisation corporelle d'une entreprise, il convient de reconnaître que le logement locatif privé est amortissable.

**Notre proposition repose sur un régime de déduction au titre de l'amortissement fiscal sur trois niveaux, proportionnels aux niveaux des loyers pratiqués :** logements locatifs privés à loyers libres, logements locatifs privés à loyers intermédiaires et logements locatifs privés à loyers sociaux.

L'assiette de l'amortissement, égale à 80% de la valeur du bien, est constituée :

- par le prix d'acquisition du bien, en cas d'acquisition à titre onéreux majoré du taux de l'érosion monétaire ;
- par la valeur vénale du bien (évaluation externe) dans le cas d'une acquisition à titre gratuit.

Le dispositif concerne tous les bailleurs personnes physiques et tous les types de logements :

- logements neufs, dans la prolongation éventuelle du dispositif PINEL ;
- logements existants, acquis à titre onéreux ou à titre gratuit ;
- logements dans le stock du patrimoine du bailleur.

— **En faveur de l'offre locative à loyers libres :**

Un amortissement « socle » à **2 % par an**.

— **En faveur de l'offre locative à loyers intermédiaires**

Un amortissement « renforcé » à **4%** moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements intermédiaires (plafonds du dispositif « Pinel »).

— **En faveur de l'offre locative à loyers sociaux :**

- Un « suramortissement » à **6 %** moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements loués sous le régime du prêt locatif social (PLS).
- Un « suramortissement » à **8 %** moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements loués sous le régime du prêt locatif à usage social (PLUS).



# LE STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ ET...

## ... LE TRAITEMENT FISCAL DES TRAVAUX DÉDUCTIBLES

### – Les dépenses de réparation et d'entretien :

Ces dépenses sont celles qui ont pour objet de maintenir ou de remettre en état un immeuble afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Quel que soit le régime d'amortissement attaché au bien (socle, renforcé, suramortissement), ces dépenses restent déductibles du revenu brut foncier dans les conditions actuelles.

### – Les dépenses de rénovation énergétique :

La rénovation énergétique du parc locatif privé existant doit rester une priorité.

Pour les dépenses actuellement éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique accordé aux propriétaires occupants et aux locataires, celles réalisées par un bailleur privé sont déductibles du revenu brut foncier sous la forme d'un amortissement sur 3 ans, quel que soit le régime d'amortissement attaché au logement.

### – Les dépenses d'amélioration :

Ces dépenses sont celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier la structure de cet immeuble.

En faveur de l'amélioration du parc locatif privé existant, ces dépenses sont amortissables sur 5 ans, quel que soit le régime d'amortissement attaché au logement.

### – Les dépenses d'agrandissement :

Ces dépenses ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants. Elles permettent une meilleure adaptation de la taille des logements à la demande locative ou à la taille de la famille locataire du logement au moment de leur réalisation.

Ces dépenses suivent le même régime de déduction au titre de l'amortissement que le logement auquel elles se rattachent, soit :

- **2%** par an pour les logements loués **en loyer libre** ;
- **4%** par an pour les logements loués **en loyer intermédiaire** ;
- **6%** par an pour les logements loués **en loyer social (PLS)** ;
- **8%** par an pour les logements loués **en loyer à usage social (PLUS)**.



## ... LE TRAITEMENT FISCAL DES DÉFICITS FONCIERS

Corrélativement à l'amortissement des dépenses de rénovation énergétique, d'amélioration et d'agrandissement, le plafond relatif au report des déficits fonciers constatés (hors intérêts des emprunts) sur le revenu global du contribuable de 10 700 € doit être déplafonné.

Ce plafond est actuellement considéré comme un frein, il bride les investissements réalisés en faveur de l'amélioration du parc locatif privé.

## ... LE TRAITEMENT DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

La plus-value est calculée par différence entre le prix de vente et la valeur nette comptable (prix d'acquisition auquel s'ajoutent les investissements complémentaires, dont on retranche les différents amortissements constatés).

En faveur de l'offre locative à loyers maîtrisés (loyers intermédiaires, loyers sociaux), **la plus-value constatée à la vente doit être exonérée d'impôt sur le revenu, quelle que soit la durée de détention du bien, sous conditions cumulatives :**

- la cession est constatée après la période minimale d'engagement de louer ;
- les fruits de la vente sont réinvestis dans un nouvel investissement à loyers maîtrisés.

## ... SES AVANTAGES POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Certaines communes, en fonction de leur taille et de leur localisation, sont soumises à la loi SRU et doivent atteindre 20 ou 25 % de logement sociaux d'ici 2025.

Si la plupart de ces communes sont déjà conformes à cette obligation, plus de 1 200 communes sont en déficit de logements sociaux.

Participant à une offre locative sociale, tous les logements du parc privé loués à un niveau de loyer inférieur ou égal au plafond de loyer du PLS méritent d'être comptabilisés dans le quota des logements sociaux dits « SRU ».

**Ce qui importe en matière d'offre de logements à loyers sociaux, ce n'est pas la qualité du bailleur (privé ou social), c'est le niveau de loyer auquel le logement est loué et le niveau de ressources des locataires qui occupent ce logement.**

---

# ZOOM SUR

LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

---

## **COMMENT ÉLARGIR LE STATUT DES INSTITUTIONNELS AU BAILLEUR PRIVÉ ?**

Pour développer rapidement une offre locative intermédiaire en faveur du retour des institutionnels sur le marché locatif, le gouvernement a pris une ordonnance en 2014<sup>1</sup>. Cette mesure permet aussi aux organismes d'HLM de produire des logements intermédiaires par des filiales dédiées.

Mais, pour permettre la production de nouveaux logements locatifs intermédiaires à des conditions avantageuses, cette réglementation opère une différence entre les bailleurs institutionnels et les bailleurs personnes privées : alors que les premiers bénéficient d'une TVA à 10%<sup>2</sup> et d'une exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie pendant 20 ans<sup>3</sup>, **ces avantages n'ont pas été étendus aux bailleurs personnes physiques qui respecteraient les conditions exigées** (de loyers et de ressources des locataires).

Parallèlement, en faveur de la production de logements neufs, le dispositif « PINEL » de réduction d'impôt a fait ses preuves. Il a permis de relancer la construction grâce à l'investissement locatif privé, avec 50 000 logements produits en 2015. La loi de finances pour 2017 l'a reconduit jusqu'au 31 décembre 2017. **Il doit être préservé au-delà de 2017.**

<sup>1</sup> Ordonnance du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire ratifiée par la loi Macron du 6 août 2015 avec quelques simplifications et aménagements.

<sup>2</sup> Article 279-0 bis A du code général des impôts.

<sup>3</sup> Article 1384-0 du code général des impôts.



---

# PROPOSITION

---

**Étendre aux bailleurs privés qui s'engagent dans le dispositif « PINEL » en zones tendues**, les mêmes avantages que ceux octroyés aux institutionnels :

- TVA au taux intermédiaire de 10% au lieu de 20 % ;
- Exonération pendant 20 ans de taxe foncière sur la propriété bâtie au lieu de 2 ans.

Comme pour les institutionnels, ces avantages seraient octroyés, sous réserve que les logements soient loués pendant 20 ans (sauf décès ou invalidité du bailleur), sous conditions de ressources des locataires et dans la limite d'un loyer plafonné (plafonds du dispositif « PINEL »).

Au terme du dispositif de réduction d'impôt « PINEL » : poursuivre l'engagement du bailleur privé en faveur de l'offre locative intermédiaire par le passage au statut du bailleur privé et l'amortissement renforcé proposé.



# CERTAINES MESURES DOIVENT ÊTRE SIMPLIFIÉES POUR FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT

## EN SYNTHÈSE :

- Pour conseiller et accompagner efficacement les Français dans la recherche et le choix d'un logement adapté à leurs besoins, **les professionnels de l'immobilier souhaitent simplifier différentes mesures** rendues particulièrement complexes par l'accumulation de réglementations successives (notamment par la loi ALUR du 24 mars 2014).
- C'est ainsi que la FNAIM propose une série de mesures visant à simplifier et à faciliter l'accès au logement (acte de cautionnement, diagnostics techniques, article 54 de la Loi Alur, charges locatives et Bloctel...)



# ACCÈS AU LOGEMENT



## RAPPORTS LOCATIFS : SIMPLIFIER POUR FAVORISER LA FLUIDITÉ

### Cautionnement des actes de location

Le cautionnement des obligations du locataire répond à des conditions<sup>1</sup> distinctes selon la situation du candidat locataire et la qualité du bailleur :

- Interdiction de cumuler le cautionnement si le bailleur a souscrit une assurance ou toute autre forme de garantie, à moins que le candidat locataire ait le statut d'étudiant ou d'apprenti ;
- Interdiction pour le bailleur personne morale de demander un cautionnement, à moins que le candidat locataire ait le statut d'étudiant non boursier ou bénéficie d'une caution attribuée par un organisme figurant sur une liste réglementaire (Fonds de Solidarité Logement par exemple).

De plus, les personnes se portant caution doivent retranscrire de manière manuscrite l'étendue de leur obligation de cautionnement, sous peine de nullité de leur engagement.

La loi Égalité et Citoyenneté lève cette obligation pour les seules cautions personnes morales.



#### **Proposition FNAIM**

- **Rétablir le cumul de la garantie des loyers impayés (GLI) avec le cautionnement. Son interdiction écarte aujourd'hui certains candidats qui ont pourtant besoin d'une caution pour répondre aux exigences de revenus demandés par les bailleurs ;**
- **Supprimer la mention manuscrite des engagements de cautionnements émis par des personnes physiques. Cette obligation est un frein aux engagements de cautionnements pris par des parents ou alliés éloignés du bailleur et/ou de son administrateur de biens. Elle est aussi un frein à la dématérialisation des actes de cautionnement qui mérite d'être simplifiée grâce à la signature électronique ;**
- **Légaliser la pratique des professionnels de l'immobilier qui consiste, en cas d'éloignement de la personne qui se porte caution, à souscrire l'engagement devant un agent immobilier de proximité.**



## Congés pour vente et pour reprise d'un logement à usage de résidence principale

La situation est aujourd'hui incroyablement complexe.

Depuis la Loi ALUR modifiée par la Loi MACRON, en cas d'acquisition d'un logement occupé<sup>1</sup>, lorsque le nouveau bailleur souhaite délivrer congé pour vente, la loi opère une distinction selon que le terme du bail en cours intervient plus ou moins de trois ans après son acquisition.

Dans le premier cas, le bailleur peut délivrer un congé pour vente, alors que dans le deuxième cas, il devra attendre le terme de la première reconduction tacite, ou du premier renouvellement du bail en cours...

Si ce même bailleur souhaite délivrer un congé pour reprise, une autre disposition prévoit que si le terme du bail en cours intervient moins de deux ans après son acquisition, son congé ne prendra effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de sa date d'acquisition...

**Ces limitations au droit de délivrer congé par le bailleur ne participent pas à la fluidité du marché des biens occupés par des locataires.**

Ces mesures participent aussi à considérer que tous les acquéreurs de logements occupés sont des spéculateurs.

En pratique, peu de temps après avoir acquis un bien loué, l'acquéreur peut avoir besoin de vendre ou de reprendre le logement, en dehors de toute considération pécuniaire (décès du conjoint, perte d'emploi ou cessation d'activité, invalidité, etc.).

Complexes à mettre en œuvre, les congés sur des biens acquis loués sont aussi sources de contentieux.



### **Proposition FNAIM**

- **Revenir au droit antérieur en autorisant un bailleur qui a acquis un logement occupé, de pouvoir délivrer congé moins de trois ans après son acquisition s'il souhaite le vendre, ou moins de deux ans après son acquisition s'il souhaite le reprendre pour l'habiter.**
- **Afin de redonner confiance au bailleur, il faut personnaliser les procédures d'expulsion pour distinguer les locataires rencontrant des accidents de la vie (chômage, maladie) des locataires de mauvaise foi.**

1. Article 15 I. 5° de la loi du 6 juillet 1989.



## Les listes des charges récupérables et des réparations locatives

Pour les logements loués à usage de résidence principale du locataire, les charges récupérables et les réparations locatives sont listées par les mêmes décrets depuis 1987<sup>1</sup>. Si certaines dispositions de ces textes ont été modifiées, leurs annexes listant les postes de charges récupérables et des réparations locatives sont inchangées.

**Elles doivent être dépoussiérées afin de les adapter aux conditions de vie moderne et aux nouveaux équipements des immeubles.**

Sans être ici exhaustifs, nous relevons que :

- Le droit de bail est toujours présent dans la liste des charges récupérables sur le locataire alors que cette taxe est supprimée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001 ;
- Ces textes sont muets en matière d'installation de la fibre optique dans les immeubles alors que le déploiement de la fibre optique constitue une des priorités gouvernementales à l'horizon 2025-2030, la couverture très haut débit doit être totale en France ;
- Dans le même sens, aucune charge n'est récupérable en matière de recyclage ou de compostage des déchets, ou encore en termes de récupération des eaux pluviales,
- Alors que dans les constructions récentes les visiophones sont venus remplacer les interphones, ces textes sont muets sur le sujet...



### **Proposition FNAIM**

**Dépoussiérer et moderniser les listes des charges et des réparations locatives afin de les adapter aux nouvelles réglementations, aux évolutions technologiques, au développement durable et aux besoins de sécurisation des occupants.**

## Les annexes au contrat de location

**La liste des annexes** à joindre au contrat de location est **de plus en plus dense**.

La quantité de ces annexes représente un coût en impressions papier et ne simplifie pas la relation entre le bailleur et le locataire. Ce dernier pouvant même se trouver désemparé face à la quantité de documents qui lui est remise.

Ces annexes sont :

- Un extrait du règlement de la copropriété précisant : la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges (si le logement est situé dans une copropriété) ;
- Un dossier de diagnostics techniques comprenant : le DPE, le CREP (si l'immeuble est construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949), l'ERNMT, le DTA, un état de l'installation intérieure électrique et de gaz ;
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des propriétaires ;
- Une autorisation préalable de mise en location délivrée par l'autorité administrative.



### **Proposition FNAIM**

- **Comme en matière de vente de lots de copropriété<sup>1</sup>, il convient de légaliser la remise au locataire des annexes au contrat de location sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé.**
- **En cas de remise au moyen d'un procédé dématérialisé, le locataire doit en avoir donné son accord expressément écrit, daté et signé.**
- **En cas de remise au moyen d'un procédé dématérialisé, il suffit que le locataire atteste de cette remise dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main.**

1. Article L.721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 27 août 2015 publiée au JO de ce 28 août 2015.



## COPROPRIÉTÉ : SIMPLIFIER LA MISE EN CONCURRENCE DES SYNDICS ET LA VENTE DES LOTS

### La mise en concurrence des contrats de syndic

Avant la loi ALUR, lorsqu'un syndicat de copropriétaires souhaitait changer de syndic, il savait comment procéder : très simplement<sup>1</sup>, chaque copropriétaire ou le conseil syndical, avait (et a encore) le droit de demander au syndic dont le mandat arrive à terme, d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la plus proche, l'examen de projets de contrats de syndics concurrents.

La loi ALUR de 2014 a instauré le principe de la mise en concurrence<sup>2</sup> des contrats de syndic par le conseil syndical. Critiquée pour la complexité de sa mise en œuvre, la loi Macron a modifié ce principe en 2015<sup>3</sup>.

**Pour autant, depuis cette modification, la complexité reste de mise** : le principe d'une mise en concurrence des contrats de syndic tous les trois ans par le conseil syndical est instauré. Il doit y procéder avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un nouveau syndic. Mais une dérogation à cette obligation peut être votée par l'assemblée générale précédant celle devant se prononcer sur la désignation d'un nouveau syndic...



#### **Proposition FNAIM**

**La FNAIM plaide en faveur d'un retour au droit antérieur à la loi ALUR, simple et lisible. Le décret de 1967 est suffisant à une mise en concurrence efficace, sans qu'une disposition ad hoc ne soit nécessaire.**

**Afin de renforcer l'information des copropriétaires, il s'agit de prévoir par une disposition spécifique que chaque appel de fonds (mensuel ou trimestriel) rappelle, par une clause simple et synthétique, ce droit ouvert à chaque copropriétaire.**

1. Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

2. Article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

3. Article 88 de la loi Macron du 6 août 2015.





## La vente des lots de copropriété

La loi ALUR<sup>1</sup> impose d'annexer à tout compromis ou promesse de vente d'un lot de copropriété toute une série de documents afin d'informer l'acheteur sur la copropriété. Ces informations<sup>2</sup>, sont relatives pour l'essentiel à l'organisation de l'immeuble et à certains éléments financiers inhérents au lot vendu ou au syndicat de la copropriété.

Depuis une ordonnance du 27 août 2015, la remise de ces documents a été simplifiée par la possibilité d'une remise dématérialisée. Reste le problème des informations financières qui doivent encore être précisées par un arrêté.

La fourniture des informations financières à l'acquéreur doit être simplifiée afin de supprimer définitivement toute référence ou exigence d'un prétendu « pré état-daté », non justifié par la loi.



### ***Proposition FNAIM***

**Mettre en place un modèle type d'appels de charges qui fasse apparaître, pour chaque échéance le solde restant dû pour le propriétaire du lot considéré, jusqu'à la fin de l'exercice comptable.**

**À noter :** Les prestataires informatiques pourront intégrer ce modèle type d'appels de charges dans les logiciels métier des syndicats qui pourront alors générer des documents fiables, propres à assurer une parfaite information des acquéreurs auxquels ils pourront être transmis.

1. Article 54 de la loi ALUR du 24 mars 2014.

2. Visées par l'article L.721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.



## VENTES D'IMMEUBLES : SIMPLIFIER ET FLUIDIFIER

### Ventes d'immeubles et fiscalité de la plus-value immobilière

Aujourd'hui, la fiscalité sur la plus-value immobilière en France est la plus complexe d'Europe. Souvent incomprise par le contribuable, elle apparaît comme un frein aux transactions immobilières pourtant génératrices de recettes fiscales tant pour l'Etat que les collectivités locales (DMTO : Droits de Mutation à Titre Onéreux).

En effet, en France, la plus-value immobilière :

- Est taxée par deux types d'impôts différents : l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP) au taux de 19% et les prélèvements sociaux au taux de 15,5% ;
- Selon l'impôt, l'exonération n'est acquise qu'au terme d'une durée de détention qui diffère selon la nature de l'impôt : 22 ans pour l'imposition à l'IRPP, 30 ans pour l'imposition aux prélèvements sociaux ;
- Est soumise à une taxe additionnelle au taux de 2 à 6% si la plus-value réalisée est supérieure à 50 000 € ;

Elle est exonérée dans plusieurs hypothèses : cession de la résidence principale, première cession d'un logement autre que la résidence principale sous condition de emploi de tout ou partie de la cession à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à son habitation principale, cession d'un logement situé en France par des personnes non-résidentes, etc.



#### **Proposition FNAIM**

- **Application d'un taux unique d'imposition pour les deux impôts de 30%, (soit 14,5% pour l'IR et 15,5% pour les prélèvements sociaux) ;**
- **Application d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année ;**
- **Exonération au terme de 15 ans de détention ;**
- **Suppression de la taxe additionnelle pour les plus-values supérieures à 50 000 € ;**
- **Maintien des exonérations actuelles.**



## Ventes d'immeubles : le traitement des honoraires de l'agent immobilier dans le régime des DMTO

Aujourd'hui, le traitement des honoraires de l'agent immobilier qui prête son concours lors de la transaction est abscons :

- Si les honoraires de l'agent immobilier sont à la charge de l'acquéreur, ils ne sont pas compris dans l'assiette des droits de mutation à titre onéreux ;
- Si les honoraires de l'agent immobilier sont à la charge du vendeur, ils sont compris dans l'assiette des droits de mutation à titre onéreux.

Cette différence de traitement conduit à des dérives : pour payer moins de droits de mutation, dans de nombreux cas, les acquéreurs demandent une inversion de la charge des honoraires. Cette pratique s'assimile à un transfert d'une obligation qui pèse sur le vendeur et dont l'acquéreur va le décharger.

C'est la pratique dite de la « bascule des honoraires » que l'arrêté du 10 janvier 2017<sup>1</sup> condamne. En effet, cet arrêté stipule que les annonces immobilières des professionnels doivent indiquer, obligatoirement, à qui incombent leurs honoraires à l'issue de la réalisation de la transaction. En acceptant de basculer ses honoraires du vendeur vers l'acquéreur, et alors que ce dernier en serait le demandeur, l'agent immobilier commettrait une pratique commerciale trompeuse.

Constat : lorsque les honoraires de l'agent immobilier prévus au mandat sont stipulés à la charge de l'acquéreur, les collectivités locales perdent des recettes.



### **Proposition FNAIM**

**Quel que soit le débiteur des honoraires de l'agent immobilier contractuellement prévu, vendeur ou acquéreur, ces honoraires doivent être compris dans l'assiette des Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO).**



## DIAGNOSTICS TECHNIQUES : SIMPLIFIER LEUR UTILISATION

Il existe aujourd'hui, à la vente et à la location, différents diagnostics techniques, variables selon la date de construction du logement et de sa situation géographique. Il s'agit :

### **Pour la vente (article L.271-4 du CCH) :**

- l'état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état de l'installation intérieure de gaz naturel
- le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment
- l'état des risques naturels, miniers et technologiques
- l'état des installations d'assainissement non collectif
- le diagnostic de performance énergétique du bâtiment (article L.134-3 du CCH)

### **Pour la location (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989) :**

- l'état de l'installation intérieure d'électricité (décret d'application n°2016-1105 du 11 août 2016)
- l'état de l'installation intérieure de gaz « naturel » (décret d'application n°2016-1104 du 11 août 2016)
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (décret d'application non publié à ce jour)
- le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- l'état des risques naturels, miniers et technologiques
- le diagnostic de performance énergétique (article L. 134-3-1 du CCH)

Chaque diagnostic a une durée qui lui est propre, certains ne sont exigés qu'en fonction de la date d'achèvement de l'immeuble. L'ensemble de ces documents a pour effet d'alourdir les contrats de vente ou de location. La masse de ces diagnostics, qui a initialement pour intérêt d'informer le client sur l'état du bien qu'il va louer ou acheter, a pour effet de rendre ces documents illisibles.



### **Proposition FNAIM**

- **Harmoniser la durée des diagnostics ;**
- **Créer une similitude entre les diagnostics obligatoires à la vente et à la location d'immeubles de même nature ;**
- **Regrouper l'ensemble des diagnostics en un seul document afin d'informer efficacement l'acquéreur ou le locataire, avec un volume réduit.**
- **Faire précéder le document unique d'une page de garde qui comporte une fiche synthétique du dossier de diagnostics techniques.**



## BLOCTEL : SIMPLIFIER LE SERVICE D'OPPOSITION AU DÉMARCHAGE TÉLÉPHONIQUE

La réglementation relative à l'opposition au démarchage téléphonique doit être simplifiée, tant dans l'intérêt des consommateurs que dans celui des professionnels de l'immobilier.

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2016, le Code de la Consommation<sup>1</sup> permet aux consommateurs de s'inscrire sur une liste d'opposition au démarchage téléphonique. Cette inscription interdit à tout professionnel de démarcher téléphoniquement un consommateur, directement ou par l'intermédiaire d'un tiers, sauf en cas de relations contractuelles préexistantes. Pour ne pas être en infraction, le professionnel doit, avant tout démarchage, consulter la liste afin de vérifier si le consommateur qu'il souhaite démarcher, y est ou non inscrit.

**La consultation de cette liste se fait via un abonnement annuel qui coûte de 3 000 € à 14 000 € selon le nombre de consultations annuelles.**

Cette disposition concerne aussi les professionnels de l'immobilier dans le cadre de leurs piges. Or, ce coût est une charge supplémentaire qui constitue des frais additionnels au budget d'une agence mais également une perte du temps qu'ils auraient pu consacrer à la satisfaction de leurs clients.

**Ce manquement est sanctionné par une amende administrative de 15 000 € pour une personne physique à 75 000 € pour une personne morale<sup>2</sup>.**

Cette réglementation répond à une **véritable attente des consommateurs démarchés pour des offres de produits et de services dont ils n'ont pas le besoin**. En revanche, elle ignore tous ceux qui sont en attente d'une réponse à une demande ou à une offre et pour laquelle ils ont communiqué intentionnellement leur numéro de téléphone dans leurs annonces.



### **Proposition FNAIM**

- Si un consommateur publie une annonce pour proposer un bien ou un service avec la mention « BLOCTEL », il est considéré comme opposé à la prospection commerciale et en y contrevenant le professionnel pourrait être sanctionné ;
- A contrario, sans la mention « BLOCTEL », ce consommateur serait considéré comme acceptant un tel démarchage.

1. Article L.121-34.

2. Article L. 242-16 du Code de la Consommation.

---

# ZOOM SUR

## L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

---

**En 2016, ce sont près de 26 Md€ qui ont été investis en immobilier d'entreprise en France**, ce qui représente environ 1% du PIB national.

**Ce parc immobilier représente 275 millions de m<sup>2</sup>** dont un tiers en Ile-de-France et près de 10 000 entreprises sont actives sur ce secteur.

L'immobilier d'entreprise constitue un marché à part, différent du secteur résidentiel ou de celui des commerces de proximité.

D'une part, ses acteurs économiques sont uniquement des professionnels tant en vente qu'en location (aménageurs, promoteurs, investisseurs, entreprises, propriétaires institutionnels), les clients étant ainsi tous dotés de directions générales et de directions immobilières.

D'autre part, l'activité porte sur des produits spécifiques et d'envergure (immeubles de bureaux, plateformes logistiques, locaux industriels, centres commerciaux).

Enfin, sa dimension internationale n'est plus à souligner.

Pourtant aujourd'hui, il est constaté que les spécificités de ce marché ne sont toujours pas prises en compte. Une seule loi régit tous les professionnels de l'immobilier peu important que le client soit un professionnel ou un consommateur.

Cette réglementation inadaptée à leur métier demeure la préoccupation majeure des professionnels de l'immobilier d'entreprises et à l'aune du Brexit, ne serait-ce pas l'occasion de favoriser davantage l'investissement pour l'attractivité du territoire français.

---

# PROPOSITION

---

## ***FLUIDIFIER LE MARCHÉ DONT LES ACTEURS NE SONT QUE DES PROFESSIONNELS***

### **— Garantir une stabilité fiscale aux investisseurs**

Tout investissement en immobilier d'entreprise se fait sur le long terme et nécessite un calcul coût-avantage complexe. C'est pourquoi, une plus grande stabilité fiscale est indispensable pour favoriser les investissements en immobilier d'entreprise y compris les investissements étrangers.

### **— Permettre un affichage des honoraires HT et exprimé en pourcentage pour l'immobilier d'entreprise**

Avant la loi ALUR, les honoraires étaient indiqués sous la forme d'un pourcentage HT d'une assiette constituée par le montant du loyer annuel HT<sup>1</sup>, TVA en sus sur le montant des honoraires.

La nouvelle obligation<sup>2</sup> d'afficher le montant TTC des honoraires n'est pas adaptée à l'immobilier d'entreprise dans lequel la plupart des clients est assujettie à la TVA et la récupère à 100%.

Pour la location, les honoraires doivent aujourd'hui être indiqués en valeur absolue TTC pour ceux à la charge du locataire. Si ces modalités se conçoivent pour le secteur résidentiel, elles posent difficultés lorsque le loyer final n'est connu qu'au jour de la signature du bail, ce dernier étant souvent négocié.

### **— Écarter l'obligation d'information du client sur les liens capitalistiques entre mandataire et tierces entreprises**

La loi ALUR impose au mandataire, lorsqu'il propose à son client les services d'une entreprise tierce, de l'informer de tout lien capitalistique ou juridique qu'il pourrait avoir avec cette société.

À nouveau, si cette obligation d'information est nécessaire pour une protection du consommateur, elle n'a en revanche plus lieu d'être lorsque le client est un professionnel.

1. Loyer tel que convenu dans le bail.

2. Art. 6-1 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet modifié par la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014.

---

# ZOOM SUR

## LES COMMERCES DE CENTRE-VILLE

---

Le tissu de nos TPE-PME et le secteur de l'immobilier de commerce sont frappés par des bouleversements importants qui touchent les commerces de centre-ville.

**La vacance commerciale des centres-villes est ainsi passée de 6,1% à 10,4% entre 2001 et 2014** et impacte plus particulièrement les villes moyennes de France.

Ce manque de commerces et d'emplois dans les centres-villes provoque également un désintéressement des logements à la vente ou à la location dans le centre des villes moyennes.

Des modèles ont disparu, d'autres émergent. Les modèles économiques anciens ont été ébranlés par les évolutions technologiques, de même que les modes de consommation, de déplacement et le rapport des Français à la ville a été profondément modifié ces dernières années.

**Cette désertification des centres-villes préoccupe les élus locaux qui peinent à maintenir un cadre et une qualité de vie propices à accueillir et retenir les habitants dans ces quartiers.**



---

# PROPOSITION

---

## ***DYNAMISONS LES COMMERCES ET REVITALISONS NOS CENTRES-VILLES !***

### **— L'assouplissement des démarches administratives**

Il s'agit de créer un statut unique pour les commerçants et artisans de moins de 10 salariés.

Mais aussi d'assouplir les démarches administratives et les dispositions du code du travail pour les TPE afin de favoriser les embauches.

### **— La simplification et l'harmonisation de la fiscalité**

Il s'agit d'harmoniser les plus-values de cessions des fonds de commerce entre les différents statuts avec un taux d'imposition unique avec la CSG et la CRDS.

Mais aussi de supprimer la double imposition (vente des fonds de commerce et cession de titres) lorsque la cession entraîne la dissolution de la société.

Et enfin d'harmoniser la fiscalité des plus-values entre la vente du fonds et la cession du droit de bail.

### **— La création d'un bail commercial solidaire**

Un statut de bail commercial solidaire doit être créé dans les quartiers et les communes dont le taux de vacance dépasse les 10% pour aider les commerçants à survivre et à faciliter les nouvelles implantations :

- Les bailleurs seraient ainsi incités à diminuer les loyers en cours de bail ou sur les nouveaux baux pendant une période de 3 ans en contrepartie d'une défiscalisation des revenus fonciers ;
- Les commerçants titulaires d'un tel bail bénéficieraient d'un allègement des charges sociales.



# NOTES



A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

## **FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER**

129, RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ  
75008 PARIS  
TÉL.: 01 44 20 77 00

RESTEZ INFORMÉ DE L'ACTUALITÉ  
DE LA FÉDÉRATION NATIONALE  
DE L'IMMOBILIER AVEC  
LES RÉSEAUX SOCIAUX



[www.facebook.com/FNAIM](http://www.facebook.com/FNAIM)



[www.twitter.com/FNAIM](http://www.twitter.com/FNAIM)

**[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)**