

Immobilier : le marché fait

Logement La loi Alur qui vient d'être validée par le Conseil constitutionnel est un virage à 180° de la politique du logement en France. Les acteurs du secteur expliquent pourquoi

Les partenaires du Club de l'Eco de Nice-Matin avaient rendez-vous, hier matin, au Salon de l'immobilier pour évoquer un sujet d'une actualité brûlante et qui risque de bouleverser le marché de ce secteur : la Loi Duflot. Cette loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Alur) sera promulguée sans doute la semaine prochaine. Un texte âprement discuté depuis de longs mois qui ne satisfait guère les agents immobiliers, qui inquiète la Fédération des promoteurs immobiliers mais qui protège plus encore les locataires. Frédéric Pelou, président de la Fédération des agents immobiliers (FNAIM), présent à la tribune a d'emblée apporté une information majeure : « La loi a été validée par le Conseil constitutionnel hier (N.D.L.R. : jeudi). Heureusement certains articles ont été retoqués. Ainsi, le Conseil constitutionnel a évité à nos confrères syndics beaucoup de problèmes en supprimant la disposition qui permettait à un propriétaire d'interdire la location saisonnière. Cela aurait été une catastrophe à Nice ». Pour Frédéric Pelou, la loi Alur est plutôt une bonne chose dans son volet relatif aux



M. Cyril Sabatié, avocat, intervenant dans le secteur de l'immobilier (au micro) et Frédéric Pelou, président de la Fnaim Côte d'Azur.
(Photos Franck Fernandes)

professionnels de l'immobilier. « La ministre Cécile Duflot l'essentiel des propositions de la Fnaim et des règles comme le code d'éthique et de déontologie que nous respectons déjà et qui désormais s'appliquent à toute la profession. De plus la formation continue devient obligatoire pour tous. C'est une grande victoire pour nous ». Pour le reste « dif-

ficile de trouver des points positifs ». En effet, par exemple, « l'encadrement des loyers cela va être très compliqué à mettre en œuvre notamment dans la relation entre particuliers ».

La loi Alur avec ses 320 pages et des dispositions transversales relève en réalité d'un changement de paradigme.

Pour mieux la décrypter, M. Cyril Sabatié, intervenant dans l'immobilier, auditionné pour son expertise par le Sénat était l'invité du club de l'Eco. Il a répondu à nos questions.

On dit que cette loi est un changement de philosophie. Elle vise à faire de la France un pays de locataires alors que Nicolas Sarkozy projetait d'en faire un pays de propriétaires. Quel est votre avis ?

Oui, cette loi est philosophique dans le sens où elle ne prend pas en compte les réalités du terrain. Il faut se souvenir du principe de base, soumis alors au conseil des

ministres : résoudre les problèmes du logement. Finalement on ne va résoudre aucun problème de logement et on va déséquilibrer la relation bailleur/locataire. Nous n'étions déjà pas vraiment un pays de propriétaires au regard de ce qui se passe dans les pays voisins.

Vous diriez qu'Alur est une loi dogmatique ?

Assurément.

Quand sera-t-elle promulguée ?

Sans doute la semaine prochaine.

Quand les décrets d'application seront-ils publiés ?

Une soixantaine de décrets devraient être publiés d'ici avant l'été ou avant la fin de l'année.

Prenons l'exemple d'une personne qui souhaite acheter un bien pour le louer ou l'habiter. Qu'est-ce qui va changer ?

D'abord c'est une loi transversale.

Elle touche la réglementation des professionnels de l'immobilier, la gestion locative, la transaction, la copropriété et tous ces volets sont imbriqués. Alors pour votre acquéreur, cela va changer à plus d'un titre. Par exemple, il va être beaucoup plus informé. Peut-être trop au risque d'être noyé. Ensuite, s'il achète pour investir, son mode d'acquisition sera totalement modifié dans son financement et dans ses perspectives de remboursement.

Cette loi va-t-elle dynamiser les constructions en France ?

C'était l'objectif. Mais mon sentiment est qu'elle va décourager les bailleurs et les investisseurs notamment en raison du plafonnement des loyers et du grand nombre de nouvelles obligations qui vont s'imposer aux bailleurs. A mon sens, on ne va pas les inciter à faire de l'acquisition pour du résidentiel. S'il y a moins d'investisseurs, j'imagine qu'il y aura moins de constructions.

Sur quel point avez-vous été auditionné au Sénat ?

Sur le volet copropriété. Certains points de la loi sont bons toutefois ils ne concernent pas tellement les Alpes-Maritimes (sauf dans le vieux-Grasse). Cela concerne plutôt des départements comme le 93 où on a beaucoup de copropriétés en désynchronie. J'ai également apporté des pistes pour lutter contre les marchands de sommeil qui mettent leur grain de sable et paralysent la machine.

Propos recueillis par AURÉLIEN GIESBERT agiesbert@nicematin.fr et PHILIPPE COURTOIS pcourtois@nicematin.fr



Le partenaire du Club de l'Eco, réunis au salon de l'immobilier de Nice-Matin.
(Photos Franck Fernandes)

PARTENAIRES VIP

le club DE L'ECO

GRUPE nice-matin

CDE CHAMBRE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE MONACO

CCINICE CÔTE D'AZUR

CCI VAR

UPV Union Patronale du Var Le futur s'entrepren

nicexpo

GRIMALDI FORUM MONACO

afpa

BANQUE POPULAIRE CÔTE D'AZUR

ERDF

Fédération des Agents Immobiliers

Electricité Réseau Distribution France

AMIA Agir Pour Réussir

SNMG

FNAIM

EDHEC BUSINESS SCHOOL

bpifrance

Studyrama

MONACO

FNAIM

EasyMedia Systems

CENTRE DE PRESSE

l'ype06

edf

BE CLEVER

CAISSE D'ÉPARGNE CÔTE D'AZUR

LA BANQUE. NOUVELLE DÉFINITION.

Chambre de Métiers et de l'Artisanat

MONTE-CARLO S'BAI HOTELS CASINOS

orange

monaco-matin

Var-matin

nice-matin

Pour rejoindre les partenaires du Club ECO
Contactez : clubeco@nicematin.fr