



Monsieur Cédric ROUSSEL
Député de la 3^{ème} Circonscription des Alpes-Maritimes
2, rue de Grammont
06100 Nice

Nice, le 8 Avril 2020

Monsieur le Député, Cher Cédric,

Suite à notre entretien d'hier, je vous communique ci-joint un état de l'activité de transactions immobilières en cours dans le département. Ces chiffres proviennent de notre application collaborative MLS.FR qui recense en temps réel, pour l'intégralité des 530 agences adhérentes à notre organisation :

- Les offres d'achats acceptées
- Les compromis signés
- Les ventes actées

Nous estimons que ces chiffres, issus de la seule activité de nos adhérents, représentent environ 40 % du volume global des transactions immobilières du département, tous marchés confondus (professionnels & particuliers).

Nous constatons donc les chiffres suivants :

	FÉVRIER 2020			MARS 2020			△
	Nombre	Volume M€	Hono. M€	Nombre	Volume M€	Hono. M€	
Offres acceptées	308	94	5	167	50	2,8	-46 %
Compromis signés	309	94	5	168	52	2,8	-46 %
Ventes actées	495	150	8	290	90	4,9	-42%

Les chiffres de Février sont conformes à la moyenne sur les 12 derniers mois de février à février.

Nous constatons donc, dès à présent pour le mois de mars :

- Un nombre significatif de renoncations des acquéreurs à poursuivre leur acquisition lorsqu'ils ne sont pas pleinement engagés (offres acceptées non encore confirmées par un compromis de vente ou bien compromis signés, délais de rétractation SRU non encore purgés), et ce environ 25 % des cas.
- Une baisse de 42 % de la réitération des actes authentiques p/r à la moyenne mensuelle habituelle, représentant un volume de ventes non réalisées de l'ordre de 60 M€, pour un volume d'honoraires non encaissé de l'ordre de 3 M€.
- Une baisse de 46 % de la signature des compromis de vente p/r à la moyenne mensuelle habituelle, représentant un volume potentiel de ventes en risque de l'ordre de 40 M€, pour un volume d'honoraires de l'ordre de 2 M€.
- Un nombre important d'offres acceptées, non encore confirmées par un compromis de vente, et donc potentiellement à risque, représentant un volume de ventes de l'ordre de 50 M€, pour un volume d'honoraires de l'ordre de 3 M€.

Ces reports, décalages et/ou annulations des transactions représentent donc bien évidemment un impact économique majeur pour nos adhérents, mais également un report ou une perte de revenu majeur pour l'État au titre des droits d'enregistrement et de la TVA.

Par ailleurs, je vous communique ci-après les remarques additionnelles ou interrogations qui nous sont remontées par nos adhérents.

Concernant la mise en œuvre du fond de solidarité :

Nous avons bien noté que nos inquiétudes liées à la prise en compte des spécificités de nos activités (différés d'impact de la crise dans le temps, irrégularité mensuelle des encaissements, différence d'impact social des aides en fonction du statut juridique des bénéficiaires), avaient bien été prise en compte, et que des aménagements étaient prévus.

J'ai toutefois demandé à nos experts-comptables de procéder à des simulations pouvant mettre en exergue des éventuelles situations d'iniquité dans le traitement de cette aide qui concerne pour notre profession environ 80.000 personnes en France, simulations que je ne manquerai pas de vous faire parvenir.

Concernant l'ordonnance 2020-306 portant sur la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire :

Deux points particuliers nous semblent devoir être précisés :

Concernant le délai de rétractation SRU : si la lecture qui est faite de l'ordonnance varie sensiblement selon les juristes, il semblerait que la plupart s'accordent sur le fait que la possibilité offerte à l'acquéreur de renoncer formellement à la prorogation du délai, afin de pouvoir réitérer l'acte dès que possible, est laissée à la seule appréciation du Notaire.

Il nous semblerait nécessaire de mieux encadrer et formaliser cette possibilité offerte à l'acquéreur, de telle façon à éviter des situations potentiellement conflictuelles, y compris du point de vue de la responsabilité du Notaire.

Nous avons d'ores et déjà constaté des différences de traitement des dossiers selon les Notaires, certains ayant estimé qu'ils ne pouvaient acter cette renonciation, tant que cette possibilité n'était pas promulguée de manière plus explicite dans un ordonnance.

Concernant le délai d'obtention des DIA : nous appuyons fortement la demande qui a été faite par le Conseil Supérieur du Notariat afin que les Mairies puissent instruire les demandes sans interruption du délai d'instruction.

Nous souhaiterions également pouvoir disposer d'un interlocuteur dédié en Préfecture pour les DIA qui concernent les communes carencées.

Concernant les déménagements :

Nous avons de nombreuses inquiétudes de la part de nos adhérents concernant les conditions dans lesquelles il sera possible ou non de procéder aux déménagements lors de la période de déconfinement.

Il est à prévoir un très vraisemblable engorgement des opérateurs, qui risque de pénaliser encore la réalisation des projets de nos clients et la réalisation des transactions.

Nous nous tenons à disposition pour approfondir ce point et envisager les pistes de solutions.

Concernant les loyers impayés en baux d'habitation :

Nous attirons votre attention sur le fait que nos adhérents constatent dès à présent un accroissement important de situations de loyers impayés par des locataires particuliers. Cette situation présente un risque pour nos adhérents et leurs bailleurs, notamment dans le cadre de l'existence d'une assurance garantie des loyers.

En effet les assureurs prévoient, à défaut du non exercice de la garantie, l'obligation pour les gestionnaires de procéder à des commandements de payer dans un certain délai à partir de la constatation de l'impayé, commandements généralement effectués par voie d'huissier.

Il nous semble difficile dans la période actuelle, à la fois pratiquement et moralement, d'effectuer ces commandements.

Il nous semble qu'il conviendrait donc que des directives dérogatoires soient données aux assureurs à cet effet.

Concernant la mise en œuvre du PGE.

Nous avons bien noté votre inquiétude sur le fait que certains établissements bancaires pouvaient avoir la tentation de se défaire de leur rôle d'appréciation du bien fondé des demandes des entreprises, et que le cadre d'application des critères d'éligibilité déterminé par la BPI leur laisse toute latitude d'interprétation à cet effet.

Nous avons d'ores et déjà alerté nos adhérents sur ce point particulier.

Nous vous remercions chaleureusement, Monsieur le Député, Cher Cédric, de la qualité de votre écoute concernant les difficultés rencontrées par les professionnels que nous sommes, et de votre réactivité à les faire remonter à qui de droit.

Je ne manquerai donc pas de continuer à communiquer avec vous à cet effet, et vous pouvez compter sur notre organisation pour véhiculer en sens inverse tous les messages ou informations que vous jugeriez nécessaire de diffuser.

Bien respectueusement,

Pour le Conseil d'Administration du MLS Côte d'Azur

Jean-Laurent Lepage

Président

