

Lundi 23 Septembre 2013

Immobilier : l'heure n'est (toujours) pas à la fête Casa : sous la moyenne départementale

L'observatoire immobilier d'habitat de la chambre de commerce et d'industrie a présenté les chiffres - département, Casa - de l'activité au cours du premier semestre 2013

L'an passé, j'étais arrivé en vous disant : c'est la cata. » Daniel Balat représente les entreprises du BTP (Bâtiment et travaux publics). Il vient d'assister à l'exposé de L'observatoire immobilier d'habitat de la chambre de commerce et d'industrie. Et il peine à sourire. « Fin 2012, la profession avait perdu 10 000 emplois. Trente mille au niveau national. Notre estimation ? Nous serons à moins 40 000 fin 2013. »

Il ne compte pas sur 2014 pour que les choses s'améliorent. Peut-être 2015... « Mais à la rentrée 2013, on a enregistré moins dix-huit pour cent d'apprentis. On ne se renouvelle plus. Notre compétitivité est en baisse... J'avais dit c'est la cata ? Aujourd'hui je dis que c'est une tragédie. »

« C'était prévu »

Les statistiques ne sont pas brillantes. C'est le moins que l'on puisse dire. Dans l'amphithéâtre de Sophia Antipolis, les mines étaient déconfites. « Les promoteurs avaient prévu ce qui allait se passer. Au second semestre 2012, le marché avait commencé à fléchir. » Michel Puy, directeur régional d'Icade Immobilier poursuit, grave : « Le plus inquiétant c'est la chute des mises en vente. On était à moins 25% fin 2012 et on est aujourd'hui à moins 15%. » Le marché est peut-être en train de se recadrer. Mais comme ce n'est pas le seul grain de sable dans les rouages... « Nous rencontrons des difficultés sur le marché de la revente. Le schéma des prêts-relais est désuet. » En gros, on

vend d'abord avant de racheter.

L'investisseur se fait prudent ? Il est peut-être aussi un peu dépassé par les tarifs. « Les biens sont rares dans le secteur. Et ce qui est rare est cher. » Michel Puy constate d'ailleurs que le marché qui fonctionne le mieux « est celui dont les prix sont inférieurs à 4500 euros le mètre carré ». Quant au logement social, il semble causer davantage de soucis aux promoteurs qu'autre chose... « Ça impose des contraintes parfois très sévères. A un moment donné, on n'y arrive plus. » Changements de législation intempestifs, problème de gestion du foncier, réticence des investisseurs quand on leur parle de loyers « encadrés »... Bilan ? Il est difficile de produire. « Et si on ne produit plus de logements, derrière il n'y a plus d'activité économique. »

La législation ? Pierre Laurent, de la Fnaim (fédération nationale de l'immobilier) va se donner à coeur joie de la sabrer : « Le précédent gouvernement avait condamné à perpétuité nos mandats. L'exonération sur les plus-values immobilières était passée de 15 à 30 ans ! Jamais l'immobilier n'avait été aussi mal traité. La peine est revenue à 22 ans avec le gouvernement Hollande. Mais comment voulez-vous que la confiance reprenne avec ce yoyo permanent ? » En expliquant les choses clairement aux clients ? « Jouer les pédagogues ? On n'y arrive plus ! Vous vous rendez compte de l'image qu'on donne ? »

Taux d'intérêts stables

Michel Puy reprend la main : « La clientèle active a tendance à partir. Cela contribue au mal-être dans le département. Le fait que la salle soit si clairsemée ce soir démontre aussi que le mal-être gagne les professionnels. » Il soupire. Pierre Laurent enchaîne : « Ce qui est plutôt pas mal c'est qu'à Antibes, le délai moyen d'écoulement(1) reste de trois mois. » Un point positif ! Un !

C'était sans compter l'intervention de Patrick Poncet, de la Banque populaire. « Les taux d'intérêts sont bas, ce qui a permis de résoudre une partie de la clientèle. » Le taux moyen est actuellement de 3,60 % sur 20 ans pour un emprunt de 200 000 euros. Mais il y a toujours moins de primo-accédants. La tendance est donc aux prêts moins longs. « On passe de 220 à 216 mois. » Au final : « Les conditions de crédit sont favorables. Mais il n'est pas dit que ça ne remonte pas un peu à la fin de l'année. »

1. De la signature du mandat au compromis de vente.

Parc immobilier

120 000 logements pour la Casa. 66% de résidences principales et 26% de secondaires.

Offre commerciale

332 logements mis en vente (1er semestre 2013). -36% par rapport à 2012.

Ventes

En forte baisse : -38%

Prix au m²

+26% d'évolution.

La loi Duflot est une loi de défiscalisation dédiée à l'investissement locatif dans l'immobilier neuf. Elle octroie une réduction d'impôt sur le revenu de 18% du montant de l'investissement étalée sur 9 ans. Elle permet d'économiser jusqu'à 54 000 € d'impôt et devrait permettre de relancer la construction de logements : 40 000 par an sont attendus. Dans le département, la part d'investissement Duflot reste faible. Les professionnels n'en auraient pas ressenti les effets. Alur ? Accès au logement pour un urbanisme rénové. Le projet de loi a été adopté en première lecture par les députés, le 17 septembre. Il vise à répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles. Alur fait grincer des dents. Pierre Laurent, de la Fnaim, a même lancé que c'était « *le pompon* ». La loi étant jugée « *trop ambiguë* » ...

Duflot, Alur : quèsaco ?

Le marché du logement neuf, d'abord. Dans les Alpes-Maritimes on enregistre une hausse de 8 % par rapport au premier semestre 2012. Il y a amélioration, donc. Mais la donnée est à contrebalancer avec le résultat observé sur quatre trimestres consécutifs : -27% par rapport à 2012.

Dans la communauté d'agglomération Sophia Antipolis, en revanche, le volume des ventes a fortement chuté au premier semestre 2013. Il est question de - 38% par rapport à l'année précédente. Et si l'on regarde les quatre trimestres consécutifs, on chute encore à - 40%.

Progression du prix moyen

C'est notamment le fait d'un retrait significatif du volume des ventes en bloc(1) et des logements à prix encadrés. Le hic c'est que cette baisse, sur ces gammes-là, a entraîné une progression du prix moyen... De même, l'offre nouvelle accuse une

baisse sensible, tant au premier semestre 2013 (- 36%) que sur l'année glissante(2) -39%.

Le marché de la revente ? Dans les Alpes-Maritimes, contrairement à ce qui peut être observé pour le logement neuf, on assiste ici à un recul des transactions de 4% (-21% sur l'année glissante). En parallèle, le niveau de prix a légèrement fléchi de 2%, passant à nouveau au-dessous de la barre des 4000 euros.

Une inquiétude légitime

Encore une fois, côté Casa, les chiffres diffèrent même si la tendance est la même. Le marché de la revente chute fortement : -8%. Sur l'année glissante, on atteint les -19%. En revanche, le niveau de prix est resté stable, à 4000 euros en moyenne.

L'inquiétude des professionnels apparaît légitime. La conjoncture est particulièrement morose.

1. Vente en bloc : la transaction peut porter sur plusieurs logements, un immeuble complet, un programme immobilier dans sa totalité.

2. Année glissante : ce n'est pas une année calendaire mais de date à date. Ici, on observe un résultat sur quatre trimestres consécutifs plus le premier semestre 2013.

Les chiffres de la CCI Nice Côte d'Azur n'ont pas enchanté les professionnels. (Photos Patrick Clément)

Dans la Casa le volume des ventes a fortement chuté de près de 38 % au premier semestre 2013.

GAELE BELDA

Tous droits réservés : Nice Matin
F00CA6308F80F40CA0EA0FF0F00311C61816219932A41A1894F60C0

[Retour Sommaire](#)

