

Webtime medias 2/10/2013

## Immobilier : quelques "légers motifs d'optimisme" pour la FNAIMo6

Publié le 2 octobre, 2013 - 14:41 par Jean-Pierre Largillet - Vu 297 fois

***Un frémissement de reprise de la demande même s'il ne s'est pas encore traduit dans les ventes : la FNAIM 06, qui présentait lundi les chiffres du troisième trimestre 2013, compte sur une très légère baisse des prix liée à des taux de crédits très bas et sur les effets d'une réforme plus favorable des plus-values entrée en vigueur le 1er septembre.***



*Les nouveaux locaux de la FNAIM dans l'Eco-quartier Nice-Méridia, au 36 avenue Simone Veil à Nice.*



Quelques légers motifs d'optimisme sur le marché de la revente : si le ciel n'est pas redevenu bleu pour l'immobilier azuréen, si le nombre de ventes continue de stagner, la FNAIM Côte d'Azur, dans son dernier bulletin de conjoncture, semble moins pessimiste sur l'évolution du marché que les 3 à 4 semestres précédents. C'est en tout cas le message qu'a tenu à faire passer **Frédéric Pelou**, Président de FNAIM Côte d'Azur qui donnait sa conférence de presse sur les chiffres du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 dans les nouveaux locaux de la fédération, au cœur de la plaine du Var.

*"Un frémissement de reprise de la demande"...*

"Du côté des acheteurs, on constate un frémissement de reprise de la demande, même s'il ne se concrétise pas encore par des passages à l'acte", a noté le président de la fédération azurienne. "Ces acheteurs, qui bénéficient toujours de conditions de crédit favorables, se sont résignés à ne plus espérer une incitation à la confiance qui viendrait du gouvernement ou un effondrement massif des prix. Ces prix baissent en effet, mais très légèrement, depuis début 2012".

"Du côté des vendeurs, à nous de faire le maximum de publicité positive autour de la réforme des plus-values entrée en vigueur le 1er septembre. Même si le geste du gouvernement est faible, il leur est néanmoins favorable. Nous revenons donc à une taxation un petit peu plus digeste, même si elle devient plus complexe à expliquer".

Si l'on regarde les chiffres du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 pour les reventes, on s'aperçoit qu'en moyenne sur un an, les prix se sont à peine effrités (une baisse de l'ordre de 2% sur Nice, Cannes et Antibes avec des prix moyens au mètre carré qui naviguent entre 4.134 € à Nice et 4.634 € à Cannes sur des délais d'écoulement qui se stabilisent entre 87 jours pour Antibes et 135 pour Cannes. Seul Menton sur ce terrain se détache avec des prix qui ont à peine cillé (-0,45% à 4.600 €) et des délais d'écoulement à 49 jours.

### **Loi ALUR : "le logement locatif particulièrement attaqué"**

Concernant la Loi ALUR contre laquelle la FNAIM nationale s'était opposé vent debout, Frédéric Pelou note que "du côté législatif, le projet de Loi de la Ministre du Logement (Loi ALUR) a été voté en première lecture, dans une Assemblée nationale très clairsemée, sans susciter de débat particulier malgré nos mises en garde. Le volet de cette Loi relatif à la réglementation de l'accès et de la formation aux métiers d'agent immobilier, de gérant locatif et de syndic de copropriété reprend globalement la majorité des propositions faites par la FNAIM. Nous sommes donc satisfaits."

"Par contre, le logement locatif est particulièrement attaqué, par des mesures dictées uniquement par l'idéologie de la Ministre, qui dénie tout rôle social au bailleur privé et à nos métiers :

- la Garantie Universelle des Loyers sera financée par une taxe supplémentaire et tous les locataires y auront droit. Comment vont-ils se sentir encore responsabilisés de payer leur loyer, d'autant plus que ce service sera géré par l'administration ? Ceci nous promet une usine à gaz dont nous estimons le coût de 3 à 4 fois plus élevé que celui indiqué par la Ministre (elle dit 700 Millions, nous disons 2 Milliards).
- La loi va nous interdire de prendre des honoraires au locataire, donc de lui rendre des services. Nous serons donc obligés soit de lui facturer la fourniture de listes de locations disponibles, soit de mettre au chômage une partie de notre personnel."

C'est pour dénoncer ces absurdités que nous avons décidé de nous retirer de l'observatoire des loyers piloté par l'Etat."

Une bonne nouvelle quand même ! Le régime fiscal des plus-values immobilières des particuliers est plus favorable depuis le 1er septembre 2013. Ce qui pourrait amener à un effet d'aubaine pour les vendeurs et à une bouffée d'oxygène pour les agences immobilières.

- **Voir les chiffres de l'immobilier dans les Alpes-Maritimes pour le 3ème trimestre 2013**