

ÇA SE PASSE À...

Nice

> Concertons-nous

Qu'est-ce qu'on fait du Ray ? Les Niçois sont invités à donner leur avis dans le cadre de la concertation publique. Rendez-vous jusqu'au 17 février au CAL Gorbella ou au Forum d'urbanisme et d'architecture, place Yves Klein.

> Le tourisme, ça date pas d'hier

La preuve, l'exposition "Trois siècles de tourisme dans les Alpes-Maritimes" : plus de 300 documents, affiches et photos inédits, qui brossent un large panorama de l'histoire du tourisme, de ses impacts sur le territoire, comme de sa résonance dans les activités et le quotidien des habitants. C'est aux archives départementales, bâtiment Charles Ginésy au CADAM.

Villeneuve-Loubet

> A fond la forme

La commune inaugure ce 31 janvier son centre Fitlane de sport, remise en forme et bien-être. Le maillage serré du territoire continue pour l'enseigne.

Cannes

> La Palme à Lescure

Pierre Lescure, ex-grand gourou de Canal+, succédera après le FIF 2014 à Gilles Jacob, à la tête du festival du film depuis 2001. Avec son départ, c'est la fin d'une époque, et une arrivée plutôt... rock n' roll.

Carros

> Entreprises, comptez-vous !

L'annuaire économique de la Plaine du Var, qui regroupe les enseignes de Carros, Le Broc, Saint-Jeannet, Gattières et Saint-Laurent du Var sera officiellement présenté ce 22 janvier par Dominique Estrosi-Sassone et Bernard Kleynhoff, en présence de Christophe Bourgue, président du local Club des dirigeants.

Antibes

> Le Carré, c'est lancé



Le club VIP d'Anthéa a été officiellement présenté le 10 janvier dernier. Pour accueillir les 30 partenaires, Jean Leonetti, Daniel Benoin, Christophe Barbier (directeur de la rédaction de l'Express), ainsi qu'Yvon Grosso, Bruno Valentin et Emmanuel Gaulin pour l'UPE et le Club Business 06. Et pour fêter cette union, les spectateurs ont pu assister à la pièce *Inconnu à cette adresse*.

Immobilier : oui, c'est le moment d'acheter

Lente dégrue des prix, incertitude et taux d'emprunt historiquement bas, la FNAIM Côte d'Azur dresse son bilan 2013 et évoque les perspectives pour 2014.

2013 a été difficile pour l'immobilier, en particulier

chez nous : si au niveau national le volume des transactions a diminué de 5,1%, dans les Alpes-Maritimes, le recul affiche -9,6%, la plus forte baisse de la région PACA. En cause ? Une conjoncture économique en berne, et surtout l'incertitude fiscale qui décourage aussi bien les vendeurs que les potentiels acheteurs, notamment les investisseurs étrangers, qui représentent une part plus importante sur notre territoire qu'ailleurs. Et si le nombre de ventes a connu une chute vertigineuse (bien que moins dure qu'en 2012), paradoxalement les prix ne suivent pas : à peine un léger fléchissement, un peu plus marqué sur Nice (-3,51%) « parce que l'offre y est un peu plus importante, ce qui permet des négociations », explique le président Frédéric Pelou. Qui tempère aussitôt : « l'offre reste tout de même restreinte. »

Et si l'effondrement tant attendu des prix à la vente n'a pas eu lieu, les taux de crédits sont au plus bas, une situation qui ne durera pas d'après Frédéric Pelou. « C'est donc le moment d'acheter, même si les prix continuent de baisser. On dit qu'un point de crédit correspond à une pièce dans un appartement... » Ça tombe bien, puisque c'est aussi le moment de vendre : à compter du 1er septembre 2014, l'abattement exceptionnel de 25% sur la plus-value, destiné



Cyril Messika et Frédéric Pelou. Début d'année compliqué pour les pros de l'immo...

capacité d'achat est déjà fortement affectée par les hausses d'impôt et le chômage ». Pas de réponse pour l'instant...

Du côté des loyers, avec une moyenne de 15,58€/m², le fléchissement est également infime (-1,2%).

Le rendement locatif est à un peu plus de 4%, rien d'exceptionnel comparé aux chiffres nationaux mais avec un avantage : dans le 06, vu la pénurie, on est sûr de trouver un locataire...

Malgré l'incertitude, Frédéric Pelou se veut (un tantinet) optimiste : « on assiste à un très léger regain d'activité grâce à ceux qui, lassés d'attendre un effondrement des prix qui n'arrive pas, profitent des taux avantageux pour acheter. » Et l'idéal serait que l'abattement exceptionnel de 25% pour les vendeurs soit pérennisé... *Lizza Paillier*

> Loi ALUR : «des avancées majeures»

Le projet de loi pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové a été recadré avant son examen en deuxième lecture à l'Assemblée du 14 au 16 janvier.

En décembre dernier, Cécile Duflot a présenté les modifications apportées dans la nouvelle mouture du texte. La FNAIM met toujours en cause la loi ALUR dans la quasi-disparition de l'investissement locatif, notamment l'encadrement des loyers. « Ce n'est pas une mauvaise idée en soi mais ça implique que, si l'on veut relouer un bien, ce sera à un prix égal ou inférieur ». Quant à sa contrepartie censée protéger les bailleurs, la garantie universelle des loyers (GUL), elle sera finalement facultative mais plafonnée sur le loyer médian, dont les professionnels se demandent encore comment il sera calculé... Mais la Fédération Nationale de l'Immobilier se satisfait néanmoins de certaines évolutions préconisées par la profession.

Tout d'abord, la création d'un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière, constitué majoritairement de professionnels choisis sur proposition des syndicats, mais également de repré-



sentants des consommateurs et des ministres en charge de la Justice, du Logement et de la Consommation. Son rôle : veiller au respect des règles déontologiques et proposer le contenu de l'obligation relative à la formation continue des acteurs de l'immobilier.

Autre bon point : une dérogation au compte bancaire séparé pour les copropriétés de moins de 15 lots, dont la FNAIM estimait qu'il représentait un surcoût pour les petites copropriétés.

Dernier point de satisfaction : des honoraires de location en partie partagés. Le bailleur prendra en charge la totalité des honoraires liés à la mise en location du bien, à l'exception des prestations qui bénéficient aux deux parties, qui seront donc partagées entre le propriétaire et le locataire : réalisation de la visite, constitution du dossier, état des lieux et rédaction du bail. Le montant des honoraires imputables au locataire sera plafonné selon la surface habitable et la localisation du bien.

L'examen en deuxième lecture au Sénat devrait avoir lieu fin janvier 2014, et les professionnels n'attendent pas de modifications majeures. Quant à l'application de la loi ALUR, d'après Frédéric Pelou, elle ne devrait pas avoir lieu avant le premier trimestre voire même le premier semestre 2015. Pourquoi un tel délai ? « Parce que les décrets seront soumis au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière, qui n'est pas encore créé... »