



DOSSIER DE PRESSE

Chiffres de l'immobilier au 1^{er} trimestre 2013

Projet de Loi Logement et Urbanisme portant sur : Les professions immobilières Les rapports locatifs La copropriété

Sommaire

- P 2 et 3 Chiffres de l'immobilier au 1^{er} trimestre 2013
P 4 et 5 Le projet de loi Logement et Urbanisme
La FNAIM Côte d'Azur en chiffres

Contact presse

Nadine Bauer
06 03 89 57 60
Fax 04 93 60 19 31
nadine.bauer@press-com.fr

Contact FNAIM^{Côte d'Azur}

Daniel Falcone
04 93 857 857
Fax 04 93 857 858
fnaim06@fnaim06.fr

Les chiffres de l'immobilier dans les Alpes-Maritimes : Evolution au 1^{er} Trimestre 2013

BAISSE DU VOLUME D'ACTIVITE DE 15% –

LEGER FLECHISSEMENT DES PRIX

FERMETURES D'AGENCES IMMOBILIERES EN HAUSSE DE 25%

Définitions :

Marge de négociation : *différence entre le prix du mandat (prix demandé par le vendeur) et le prix auquel la vente est signée.*

Délai d'écoulement : *nombre de jours entre la signature du mandat (mise en vente du bien) et la date de la signature de la vente.*

Moyenne glissante sur 1an *moyenne du 4^{ème} trimestre 2012 + les 3 trimestres précédents, comparée à la moyenne du 4^{ème} trimestre 2011 + les 3 trimestres précédents).*

NICE :

Tendances 1^{er} trimestre 2013

	1^{er} trimestre 2013	4^{ème} trimestre 2012	1^{er} trimestre 2012
Prix moyen /m ² des appartements revendus	4 127 €	4 266 €	4 205 €
Marge de négociation	2,29 %	4,04%	2,92 %
Délai d'écoulement	97 jours	89 jours	92 jours

Moyenne glissante sur 1 an	1^{er} T 2013	1^{er} T 2012	Variation
	4 221 €	4 254 €	-0,76%

CANNES :

Tendances 1^{er} trimestre 2013

	1^{er} trimestre 2013	4^{ème} trimestre 2012	1^{er} trimestre 2012
Prix moyen /m ² des appartements revendus	4 750 €	4 694 €	4 853 €
Marge de négociation	7,63%	3,7%	8,25 %
Délai d'écoulement	100 jours	87 jours	115 jours

Moyenne glissante sur 1 an	1^{er} T 2013	1^{er} T 2012	Variation
	4 749 €	4 786 €	-0,78 %

ANTIBES :

Tendances 1^{er} trimestre 2013

	1^{er} trimestre 2013	4^{ème} trimestre 2012	1^{er} trimestre 2012
Prix moyen /m ² des appartements revendus	4 537 €	4 502 €	4 590 €
Marge de négociation	4,04%	5,85%	7,53 %
Délai d'écoulement	87 jours	85 jours	96 jours

Moyenne glissante sur 1 an	1^{er} T 2013	1^{er} T 2012	Variation
	4 537 €	4 561 €	-0,52%

MENTON :

Tendances 1^{er} trimestre 2013

	1^{er} trimestre 2013	4^{ème} trimestre 2012	1^{er} trimestre 2012
Prix moyen /m ² des appartements revendus	4 602 €	4 542 €	4 650 €
Marge de négociation	6,2%	7,05%	8,62 %
Délai d'écoulement	90 jours	88 jours	95 jours

Moyenne glissante sur 1 an	1^{er} T 2013	1^{er} T 2012	Variation
	4 573 €	4 653 €	-1,73%

Les commentaires de Frédéric PELOU, Président de la FNAIM Côte d'Azur

« Dans une ambiance toujours morose, **le 1^{er} trimestre 2013 accuse une baisse du volume des ventes d'environ 15 % par rapport au 1^{er} trimestre 2012**, lui-même déjà pénalisé par l'alourdissement de la taxation des plus values immobilières, entré en vigueur le 1^{er} février 2012.

Quelques secteurs géographiques montrent toutefois un **regain d'activité encourageant : Cagnes sur Mer, Saint Laurent du Var et Nice Nord essentiellement**. Il s'agit surtout d'acquéreurs en résidence principale ayant différé leur projet l'année dernière, dans l'attente d'une baisse des prix qui n'est pas intervenue, et qui sont « passés à l'acte ».

Cannes mis à part, **les pourcentages de négociation sont en baisse et les prix fléchissent très légèrement**, bien qu'il soit encore trop tôt pour en conclure à une tendance durable. Ceci étant, les freins structurels à la baisse des prix de l'immobilier sont si importants dans les Alpes Maritimes que l'on ne pourrait s'attendre qu'à un ajustement extrêmement lent, voire très localisé sur certains produits (résidences secondaires de milieu de gamme), si même il avait lieu.

Cette « **navigation à vue** » cadre assez mal avec le caractère pérenne et le placement « en bon père de famille », qui restent les valeurs principalement associées à l'immobilier. Souvent considéré, à juste titre, comme l'ultime refuge lors des crises de confiance généralisées, **il ne faudrait pas continuer, à coup de mesures gouvernementales, à le dépouiller de ses derniers attraits**.

+ 25% de fermeture d'agences immobilières en janvier 2013 par rapport à 2012

Quant aux agences immobilières, les fermetures ont crû de 25 % en janvier 2013 par rapport à janvier 2012, même si le phénomène s'est un peu calmé en mars. Au niveau national, si la tendance reste identique à celle de 2012 ou 3 000 agences - sur environ 30 000 en France - avaient disparu, on peut redouter une perte d'environ 10 000 emplois.

De plus, l'envolée des prix entre 1998 et 2011 a participé à l'ouverture de nombreuses nouvelles agences. Entre 2002 et 2007, leur nombre a augmenté de 25 %. Beaucoup pensaient alors qu'ils avaient trouvé un *eldorado*, mais la crise et le ralentissement des transactions ont eu raison de ces nouveaux venus. Face à un cru 2013 qui s'annonce mauvais, beaucoup d'agents ont également anticipé leur départ à la retraite. »

Projet de Loi Logement et Urbanisme portant sur :

Les professions immobilières

Les rapports locatifs

La copropriété

Le grand projet de Loi de Cécile DUFLOT devrait être présenté prochainement en Conseil des Ministres, pour être mis à l'ordre du jour de la session parlementaire de septembre 2013.

Si les volets relatifs à la modernisation des professions immobilières et à la copropriété rassurent globalement les professionnels, il n'en va pas de même pour celui concernant les rapports locatifs.

Des professionnels immobiliers mieux formés et mieux encadrés.

En effet, pour Jean-François Buet, Président de la FNAIM, « *Il faut impérativement modifier la loi Hoguet* », loi qui régleme l'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens datant de 1970.

Première proposition : la création d'un Conseil national des professions immobilières. « *Aujourd'hui, explique Jean-François Buet, 40 % des titulaires d'une carte professionnelle ne sont pas syndiqués. Ce qui fait qu'ils échappent à tout contrôle, hormis les sanctions pénales encourues en cas d'infraction grave. Avec la mise en place d'un conseil national, tous les professionnels seraient enfin soumis aux mêmes obligations notamment en matière de formation et de discipline. Cet organisme serait chargé de tenir le registre des cartes professionnelles et serait doté d'un pouvoir disciplinaire allant jusqu'à la radiation. L'idée est que les clients puissent s'assurer du sérieux des leurs interlocuteurs. Dans le même sens, nous allons proposer avant l'été au garde des Sceaux un ensemble de règles instituant un Code d'éthique et de déontologie qui s'imposerait à tous* ».

Autre point : la mise en place d'une formation commune dédiée aux activités de la transaction immobilière, de la gérance locative et de la copropriété.

« *Face à un climat anxigène sur le plan immobilier, il nous faut rassurer les investisseurs. Le grand public ne nous connaît pas, nous devons donc clarifier notre profession* » ce qui sera possible grâce à la mise en place d'un certificat commun d'aptitude professionnelle et de formation continue.

Copropriété : le métier de syndic mieux reconnu et les fonds des copropriétaires mieux protégés.

Ainsi, les syndics de copropriété devraient bénéficier d'une carte professionnelle, dite « carte S » qui leur soit propre, alors qu'elle est aujourd'hui commune à celle des gérants locatifs (carte « G »).

En cas de copropriétés gérées par un compte unique appartenant au syndic, obliger les établissements bancaires à doter ce compte de sous-comptes individualisés comptablement par syndicat de copropriété, assortis de relevés spécifiques

Renforcer le rôle de vérification des établissements bancaires teneurs de comptes «copropriétés» en interdisant toute convention de fusion ou de compensation entre les différents comptes ;

Renforcer le rôle des garants financiers des cabinets de syndic, ainsi que la transparence sur la comptabilité des copropriétés, par des extranets «Syndicats de copropriétaires ».

Rapports locatifs : le chaud et le froid.

Les risques de remise en cause de :

- la part d'honoraires de location perçue sur le locataire ;
- la possibilité d'exiger un dépôt de garantie (déjà limité à 1 mois de loyer) pour faire face aux dégradations causées dans le bien loué ;
- ainsi que la possibilité de demander à une personne de se porter caution pour un locataire (déjà interdit en cas de garantie des loyers);

menacent directement les emplois dans la gestion locative, le service rendu au locataire par l'intermédiaire immobilier ; ferment la porte à un grand nombre de locataires de moins en moins solvables sans leurs proches et découragent les investisseurs locatifs.

La modernisation des états des lieux par la validation de leur signature électronique ainsi que l'adoption d'une grille de vétusté reconnue par tous, devraient être en revanche des avancées positives, de même que la reconnaissance juridique de la colocation en meublé (baux individuels par locataire).

La FNAIM Côte d'Azur en chiffres

Une solide tradition de leader

Fondée en 1925. Affiliée à la FNAIM, première organisation immobilière d'Europe.

Deuxième Chambre de France après Paris-Ile de France.

A initié la création de la plus importante Caisse de Garantie des professions immobilières d'Europe.

Un moteur pour la Côte d'Azur

Une force économique :

680 cabinets affiliés dans le département.

130 millions d'Euros de chiffre d'affaires en 2011.

Près de 150 millions d'Euros par an de budget de fonctionnement gérés par les syndicats FNAIM des Alpes-Maritimes, dont 30 Millions par an de travaux dans les immeubles.

Plus de 3 000 emplois.

Le choix des consommateurs :

8 000 ventes immobilières en 2011.

39 000 bailleurs gérés en locations vides.

45 000 familles logées en résidence principale.

6 000 appartements et villas en locations de vacances.

160 000 copropriétaires, régis par 90 syndicats FNAIM