



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

DOSSIER DE PRESSE

Conférence de presse
Mardi 1^{er} Juillet 2014

- P 2/3 Les chiffres du marché de l'immobilier dans les Alpes-Maritimes
au 2^{ème} TRIMESTRE 2014
- P 4 Agenda des réunions d'information Loi Alur /ventes en copropriété
- P 5/6 Communiqué de presse FNAIM : Nouvelles contraintes d'information des
acquéreurs en copropriété: entre réalisme et indécence
- P7 Courrier de Jean-François Buet à Sylvia Pinel, Ministre du logement

Contact presse

Nadine Bauer
06 03 89 57 60
Tel 09 61 48 71 89
nadine.bauer@press-com.fr

Contact FNAIM^{Côte d'Azur}

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



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Communiqué de presse

1er juillet 2014

Les chiffres de l'immobilier dans les Alpes-Maritimes : Evolution au 2^{ème} Trimestre 2014

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 2^{ème} trimestre 2014 + les 3 trimestres précédents, comparée à la moyenne du 2^{ème} trimestre 2013 + les 3 trimestres précédents.*

NICE :

Tendances 2^{ème} trimestre 2014

Prix moyen /m ² des appartements revendus	2 ^{ème} trimestre 2014	1 ^{er} trimestre 2014	2 ^{ème} trimestre 2013
	4 146 €	4 080 €	4 177 €
Marge de négociation	4,07%	5,26%	4,35 %
Délai d'écoulement	97 jours	107 jours	134 jours

Moyenne glissante sur 1 an	2 ^{ème} T 2014	2 ^{ème} T 2013	Variation
	4 111 €	4 177 €	-1,60%

CANNES :

Tendances 2^{ème} trimestre 2014

Prix moyen /m ² des appartements revendus	2 ^{ème} trimestre 2014	1 ^{er} trimestre 2014	2 ^{ème} trimestre 2013
	4 657 €	4 668 €	4 715 €
Marge de négociation	5,33%	5,19%	6,58%
Délai d'écoulement	128 jours	135 jours	127 jours

Moyenne glissante sur 1 an	2 ^{ème} T 2014	2 ^{ème} T 2013	Variation
	4 672 €	4 715 €	-0,91 %

ANTIBES :**Tendances 2^{ème} trimestre 2014**

Prix moyen /m ² des appartements revendus	2 ^{ème} trimestre 2014	1 ^{er} trimestre 2014	2 ^{ème} trimestre 2013
	4 399 €	4 418 €	4 479 €
Marge de négociation	4,40%	4,74%	7,85%
Délai d'écoulement	77 jours	81 jours	95 jours

Moyenne glissante sur 1 an	2 ^{ème} T 2014	2 ^{ème} T 2013	Variation
	4 426 €	4 519 €	-2,05%

MENTON :**Tendances 2^{ème} trimestre 2014**

Prix moyen /m ² des appartements revendus	2 ^{ème} trimestre 2014	1 ^{er} trimestre 2014	2 ^{ème} trimestre 2013
	4 573 €	4 570 €	4 610 €
Marge de négociation	4,39%	4,63%	8,05%
Délai d'écoulement	139 jours	127 jours	111 jours

Moyenne glissante sur 1 an	2 ^{ème} T 2014	2 ^{ème} T 2013	Variation
	4 581 €	4 610€	-0,63%

Frédéric Pelou

Ce que nous redoutons à savoir que la Loi ALUR rende plus complexe et plus long le délai de conclusions des ventes immobilières dans les copropriétés, s'avère. Un comble pour une Loi sensée résoudre la crise du logement !

Nous ne pouvons que

- **regretter** l'allongement des délais de vente en copropriétés généré par la Loi ALUR, dont la volonté d'information de l'acheteur ne tient aucun compte des réalités pratiques;
- **espérer** que la nouvelle Ministre du Logement remplacera tous ces documents par la fiche synthétique de la copropriété, qui est pour l'instant renvoyée à un décret à paraître;
- **attirer l'attention des professionnels** sur la modification des règles d'urbanisme, à priori plus favorables à la constructibilité, qui rendent les estimations des villas et des terrains à bâtir beaucoup plus risquées à réaliser.

La FNAIM Côte d'Azur organise la meilleure communication possible entre ses adhérents syndics et agents immobiliers et a planifié plusieurs réunions d'information et d'échanges entre professionnels au cours du mois de Juillet.

Jean-François Buet, Président de la Fédération nationale de l'immobilier a adressé un courrier à la Ministre du logement pour l'alerter des dérives de la Loi ALUR du fait des contraintes qui s'imposent lors des ventes en copropriété..



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Communiqué de presse
24 juin 2014

ALUR ET VENTE EN COPROPRIETE :
LA FNAIM Côte d'Azur organise des réunions destinées aux professionnels.

Depuis, le 27 mars dernier, la Loi ALUR impose de joindre aux publicités et aux compromis de vente certains renseignements et documents concernant la copropriété.

Ce texte n'a pas du tout organisé la circulation de l'information entre le copropriétaire vendeur, l'agent immobilier, l'acquéreur, le syndic et le notaire. Des pratiques, plus ou moins conformes aux exigences légales, se sont donc mises en place.

La FNAIM convie tous les agents immobiliers, adhérents ou non à la FNAIM, à venir faire le point et échanger sur le sujet de manière conviviale dans chaque grande commune, de 17 h à 19 h 30.

Menton : mercredi 25 juin au casino de Menton

Nice : mercredi 2 juillet IPAG 4 Bd Carabacel

jeudi 3 juillet Fnaim 36 avenue Simone Weil

Antibes : lundi 7 juillet – Hotel Ambassadeur Juan Les Pins

Cannes : mercredi 9 juillet novotel Monfleury – Avenue Montfleury .

Grasse : mardi 15 juillet – lieu à confirmer

INFORMATION ET INSCRIPTION

04 93 857 857 www.fnaim06.fr

Contact presse : Nadine Bauer 06 03 89 57 60 nadine.bauer@press-com.fr

Des professionnels mieux formés avec Proform@

Le nouveau numéro du magazine des formations FNAIM destinées aux professionnels du Logement vient de paraître. Au sommaire : toutes les formations continues de l'Ecole Supérieure de l'Immobilier sur Nice et en Région, avec en vedette tous les stages Loi ALUR, à des conditions tarifaires exceptionnelles !

Retrouvez le magazine Proform@ en ligne sur :
blogfnaim06.fr rubrique formation/Le calendrier



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

COMMUNIQUE DE PRESSE

Nouvelles obligations d'information des acquéreurs en copropriété : réalisme et indécence

Par Jean-François Buet, Président de la FNAIM

10 Juin 2014

L'entrée en vigueur de la loi ALUR, monument législatif de 200 articles, appelant stricto sensu 208 décrets d'application, ne peut pas ne pas poser de problèmes pratiques. Il en va toujours ainsi de textes touchant à des actes courants de la vie quotidienne, et impliquant de multiples acteurs, non seulement les particuliers mais aussi des professionnels, des conseils, des officiers ministériels, ou encore des entreprises en bâtiment. Il est de l'intérêt de tous que les obligations soient respectées à l'échéance fixée par le législateur lui-même, sans délais pour certaines dispositions, à la parution des textes d'application pour d'autres... Pour autant, comment tous les problèmes pratiques seraient-ils d'emblée résolus ?

Dans ces circonstances, on se passerait de donneurs de leçon et de censeurs, qui accréditent que les professionnels traînent des pieds. Une mesure fait ainsi couler beaucoup d'encre, les nouvelles obligations d'information des acquéreurs de lots de copropriété. On a pu lire ainsi des critiques virulentes, soutenant que "l'information de l'acquéreur n'est apparemment pas l'affaire des professionnels". La vérité doit être rétablie.

D'abord, comment nier que le principe de précaution, pour compréhensible et noble qu'il soit, finisse par alourdir considérablement des démarches naguère légères ? Vouloir que dès la signature du compromis ou de la promesse de vente l'acquéreur n'ignore rien ou presque de l'immeuble dont il va devenir copropriétaire est merveilleux.

Seulement voilà: on détourne de sa nature l'avant-contrat, censé pouvoir rapidement consigner l'accord des parties sur la chose et sur le prix. On perd au passage l'élémentaire bon sens: faut-il prendre l'acheteur pour un imbécile au sens étymologique, c'est-à-dire quelqu'un qui a besoin de béquilles pour marcher ? Avant l'ALUR, a-t-on constaté des litiges, des acquéreurs découvrant sur l'immeuble des choses de nature à leur faire regretter leur acte, du moins en nombre significatif ? La justice a-t-elle dû par le passé faire face à un afflux de différends à trancher? La réponse est évidemment négative.

Par ailleurs, en matière d'information, qui nierait que le mieux est l'ennemi du bien ? Désormais, il est annexé à l'avant-contrat des kilos de papier. Outre que le développement durable s'en trouve un peu malmené, aucun acquéreur ne lira ni l'intégralité des procès-verbaux d'assemblée générale des trois années précédentes, ni le règlement de copropriété ni ses modificatifs, ni même les documents

financiers exigés. Il consultera en revanche la fiche synthétique de la copropriété, dont le modèle reste à définir : il s'agit là d'une initiative bienvenue. Il s'intéressera aussi à la notice d'information sur ses droits et obligations, seconde innovation heureuse.

Venons-en à la responsabilité de la fourniture de ces informations. Certes, elle pèse sur le vendeur. Pour autant, lorsqu'il y a un agent immobilier dans le jeu, c'est clairement dans sa mission et les professionnels concernés ne s'en défont pas. Non, la synergie désormais nécessaire entre négociateur et syndic de copropriété ne s'enclenche pas sans difficulté : chacun à ses préoccupations et sa logique, et il faut apprendre à travailler ensemble. Il s'agit aussi, pour l'un comme pour l'autre, de tracer des informations que le vendeur devrait avoir et dont il ne dispose plus pour les avoir égarées. Bref, les rôles s'ajustent et on éprouve le mouvement en marchant.

Au-delà d'assumer leur responsabilité, les professionnels dressent un constat : la complexité introduite par la loi ALUR dans les avant-contrats de vente des biens en copropriété -qui constituent 80% des transactions- va faire croître le recours aux agents immobiliers. Pourquoi dans ce contexte stratégique favorable les professionnels rechigneraient-ils à tout faire pour fournir aux acquéreurs les informations qui déclencheront le délai de rétractation ? Je prétends aussi que ces missions nouvelles sont de nature à justifier le maintien d'honoraires de transaction à un niveau honorable, quand la tendance générale de l'économie est à reconnaître de plus en plus mal la valeur ajoutée.

En clair, le procès fait aux professionnels immobiliers est indécent. A l'opposé, agents immobiliers et syndic œuvrent de concert pour que la transparence et la sécurité des transactions en copropriété soient majorées, en application des dispositions de la loi ALUR. Ils le font avec pragmatisme et réalisme, loin de l'irresponsabilité et des arrière-pensées que les esprits chagrins leur prêtent.

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la plus importante organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. Elle réunit aujourd'hui 12 000 entreprises, soit le tiers du secteur et environ 100 000 collaborateurs, exerçant les différents métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc.

La FNAIM ^{Côte d'Azur} Une solide tradition de leader - Un moteur pour la Côte d'Azur

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.

Une force économique :

680 cabinets affiliés dans le département. 130 millions d'Euros de chiffre d'affaires en 2013.

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 :

6 500 ventes immobilières en 2013. 39 000 bailleurs gérés en locations vides.

45 000 locataires logés en résidence principale. 6 000 appartements et villas en locations de vacances.



Fédération nationale de l'Immobilier
129 rue du Faubourg Saint-Honoré
75407 Paris Cedex 08
T. 01 44 20 77 00
www.fnaim.fr

Madame Sylvia PINEL
Ministre du Logement et de l'Egalité des territoires
72 rue de Varenne
75007 PARIS

Paris, le 12 juin 2014

Le Président
JFB/NE/jc 14/19

Madame la Ministre,

Depuis le 27 mars 2014, date de l'entrée en vigueur de la loi sur l'accès au logement et un urbanisme rénové, une disposition pose des difficultés pratiques d'application dont les incidences sur l'activité des transactions sur les immeubles bâtis ne sont pas négligeables.

L'article L.721-2 nouveau du code de la construction et de l'habitation, qui a la louable vocation d'informer le plus en amont possible les acquéreurs de biens en copropriété, oblige les vendeurs à annexer près d'une quinzaine de documents supplémentaires aux avant-contrats qui s'ajoutent au très imposant dossier de diagnostics techniques.

En pratique, les principales difficultés rencontrées peuvent ainsi être résumées :

- si en principe le vendeur détient les documents utiles, en fait nombreux sont ceux qui se tournent vers leur syndic et le bureau des hypothèques, ce qui contraint à reporter d'autant l'engagement des parties ;
- si une mesure d'allègement est prévue pour les trois documents les plus volumineux (règlement de copropriété, état descriptif de division et le carnet d'entretien) qui peuvent être simplement « remis » à l'acquéreur, cette mesure, différemment interprétée par les praticiens, compromet la sécurité juridique de ces avant-contrats ;
- il faut constituer des actes avec des annexes importantes, en au moins deux originaux s'il s'agit d'un compromis de vente, et en au moins trois originaux si les parties concluent une promesse unilatérale de vente pour les besoins de son enregistrement, ce qui contraint à une utilisation outrancière de papier.

Autant de contraintes et de retards qui portent atteinte à la fluidité des transactions pour un effet très relatif lorsque l'on sait que très peu d'acquéreurs prendront connaissance de toutes ces pièces. Une mesure de simplification pourrait permettre de cantonner ces informations préalables à la fiche synthétique de la copropriété et à la notice d'information sur les droits et obligations des copropriétaires, et lorsque le vendeur en dispose, aux procès-verbaux et aux arrêtés des comptes des trois dernières années.

Souhaitant avoir retenu toute votre attention, dans l'intérêt légitime des parties à un avant-contrat de vente de lots de copropriété et de celui de ce marché immobilier,

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la Ministre, l'expression de ma haute considération.

Jean-François BUET