

Un second trimestre dans l'incertitude

La Fnaim 06 constate un nouveau trimestre de baisse du prix moyen des reventes, même si elle est plus légère. Et dénonce le manque de visibilité lié aux attentes des décrets de loi ALUR, qui contribue à plomber le marché.

Au cours du second trimestre, les prix moyens au mètre carré des reventes d'appartement dans les grandes villes du littoral azuréen ont à nouveau baissé, selon la Chambre syndicale de la Fnaim des Alpes-Maritimes, qui constate toutefois «un tassement général de la baisse». C'est un fait que, comprise entre -0.63 % à Menton et -2.05 % à Antibes, la baisse enregistrée sur une période glissante de 12 mois reste modérée. «Pas d'effondrement des prix, ni du nombre des transactions», annonce Frédéric Pelou, président de la Fnaim Côte d'Azur, lors de son rendez-vous trimestriel avec la presse. Et d'ajouter : «La baisse des prix pour cette année devrait se limiter à 2 % et il n'est pas impossible que les ventes soient en 2014, légèrement supérieures à 2013». Ce sont les actifs, aidés par des taux toujours historiquement bas, qui soutiennent le marché - avec des budgets compris dans la limite des 350 000 € - et pourraient provoquer ce petit sursaut d'activité auquel la Fnaim veut croire. Les investisseurs locatifs ont quasiment disparu, «il y avait eu un petit regain d'activité sur les locaux d'activité, mais même lui est touché» - tout comme l'achat coup de cœur ou l'investissement dans une résidence secondaire. Sur ce marché tout particulièrement, les prix résistent parce que les propriétaires ont les moyens d'attendre. Mais les acquéreurs sont beaucoup plus rares : la clientèle étran-



« La baisse des prix pour cette année devrait se limiter à 2 % et il n'est pas impossible que les ventes soient en 2014, légèrement supérieures à 2013 », selon Frédéric Pelou, président de la Fnaim 06

gère s'est raréfiée et celle qui a les moyens fait aujourd'hui plutôt le choix d'aider des proches en difficulté. Aux côtés du président Pelou, Cyril Messika livre son expérience d'agent immobilier à Juan-les-Pins : «Depuis 8 mois, l'activité est atone, avec des sursauts. On ne voit plus de primo-accédants alors qu'il se trouve dans le centre de Juan des prix inférieurs à 3 000 €/m². Par ailleurs, les rares clients qui poussent

la porte de l'agence sont déterminés, connaissent bien le marché et savent très précisément ce qu'ils veulent - qu'il s'agisse d'investisseurs locatifs pour des petits produits, de Français ou d'étrangers - en provenance essentiellement des pays d'Europe du Nord, Suisse et Belgique - avec des budgets plus importants. Mais rarement au-dessus des 600 000 €». Pour sa part, le marché du haut de gamme et des caps

est en crise sévère persistante, due notamment à la raréfaction de la clientèle russe. Alors dans ce contexte, les raisons d'une réduction des marges de négociation et des délais de vente plus rapides (sauf pour la ville de Menton) semblent tenir plus d'une prise de conscience des propriétaires - qui ont su adapter leur prix aux réalités du marché plutôt que d'une reprise.

Mandat exclusif : les nouveautés du 1er juillet 2014

Depuis le 1er juillet, pour chaque mandat exclusif, l'agent immobilier doit stipuler la liste de toutes les actions qu'il s'engage à entreprendre pour exécuter sa prestation. Et rendre compte des moyens effectivement employés, par lui-même et, le cas échéant par le réseau auquel il appartient, pour diffuser les annonces commerciales. Par ailleurs, pour tout mandat signé en dehors de l'agence immobilière, le vendeur voit son délai de rétractation passer à 14 jours. En cas de non respect le mandat peut être remis en cause.

ALUR, des mesures concrètes à la rentrée

Dans une ambiance économique morose, les professionnels de la Fnaim dénoncent les conditions actuelles qui accentuent leurs difficultés. Et tout d'abord, une visibilité très limitée - «On ne sait pas si l'allègement de la taxation des plus-values immobilières sera prolongé au-delà du

31 août» déplore Frédéric Pelou - même si cette incertitude peut bénéficier au marché actuellement, en incitant les propriétaires à adapter leur prix au marché.

Autre sujet de mécontentement de la part des professionnels : l'entrée en application chaotique de la loi ALUR, pourtant censée fluidifier le marché et résoudre la crise du logement. «D'une part, en imposant d'annexer à l'avant-contrat de vente tous les règlements de copropriété et modificatifs, états de division depuis la création de l'immeuble ainsi que tous les PV d'assemblée générale des 3 dernières années, etc., elle complexifie considérablement la conclusion d'un dossier de vente de logements en copropriété, rallonge les délais de signature de deux mois et... détruit des forêts inutilement car aucun acquéreur ne prendra la peine de lire ces kilos de papier».

D'autre part, cette loi aux 200 articles induit la production de 208 décrets qui tardent à venir, maintenant l'incertitude néfaste au marché. Le départ de Cécile Duflot n'a pas arrangé la situation. Devant la fronde de tous les professionnels de la filière du bâtiment, sa remplaçante au ministère du logement,

Sylvia Pinel, et le premier ministre, Manuel Valls, ont reçu vendredi 11 juillet les représentants de ces derniers et leur ont promis des mesures concrètes pour la rentrée de septembre. La Fnaim espère que sa proposition de remplacer tous ces documents par une fiche synthétique de la copropriété en fera partie.

Des valeurs qui varient du simple au triple

Autre sujet de perplexité et de complexification du métier d'agent immobilier : le volet Urbanisme de la loi ALUR : «Nous attirons l'attention des professionnels sur la modification des règles d'urbanisme qui, en augmentant la constructibilité, rendent les estimations des villas et des terrains à bâtir beaucoup

plus risquées à réaliser». Rappelons en effet que, dans les communes ayant un PLU, ALUR supprime le coefficient d'occupation du sol (Cos) ainsi que la surface minimale pour construire. La constructibilité n'est plus limitée que par la hauteur et les distances à respecter. «Maintenant, le même produit peut valoir du simple au triple. C'est un problème, particulièrement dans l'estimation

d'une maison individuelle dans le cadre d'une succession...», s'inquiète Frédéric Pelou. Devant tant de bouleversements, la Fnaim Côte d'Azur organise «la meilleure communication possible» à l'attention de ses adhérents syndics et agents immobiliers et a planifié plusieurs réunions d'information et d'échanges entre professionnels tout au long du mois de juillet.

Marie-Evelyne Colonna



La loi ALUR rallonge les délais de signature de deux mois et détruit des forêts inutilement car aucun acquéreur ne prendra la peine de lire ces kilos de papier

Revente d'appartements au 2 ^o trimestre 2014 - Prix moyen au m ² et évolution					
Au trimestre & par période de 12 mois (année glissante)					
	Prix moyen au m ² sur un trimestre			Prix moyen/m ² sur 12 mois / Evolution sur les 12 mois précédents	
	2 ^o trim. 2014	1 ^{er} trim. 2014	2 ^o trim. 2013	Du 1/07/13 au 30/06/14	Evolution par rapport au 1/07/12 au 30/06/13
NICE	4 146 €	4 080 €	4 177 €	4 111 €	- 1.60 %
CANNES	4 657 €	4 668 €	4 715 €	4 672 €	- 0.91 %
ANTIBES	4 400 €	4 418 €	4 479 €	4 426 €	- 2.05 %
MENTON	4 573 €	4 570 €	4 610 €	4 581 €	- 0.63 %

Sources : Chambre FNAIM 06

Les mesures de Manuel Valls pour la relance de l'immobilier

Le premier ministre semble avoir compris la nécessité de prendre des mesures en faveur du BTP et a récemment annoncé deux nouvelles mesures. Relancer le prêt à taux zéro : pour favoriser l'accession à la propriété, les banques pourront distribuer le PTZ, dès octobre 2014. Par ailleurs, le PTZ, normalement réservé à l'acquisition d'un logement neuf, pourra être octroyé pour l'achat d'un logement ancien en zone rurale, sous réserve d'y réaliser des travaux. «Une mesure très limitée, qui pourra cependant soutenir le marché dans le moyen et le haut-pays azuréen», commente la Fnaim. Revoir les normes de construction. «Cinquante mesures de simplification seront mises en oeuvre dès l'automne» a promis le premier ministre. Et déjà, des voix s'élèvent pour redouter une construction au rabais...

Encadrer les loyers... toujours. Manuel Valls refuse de revenir sur l'encadrement des loyers «une mesure sociale importante qu'il faut préserver», «mais, souligne la majorité des professionnels, essentiellement tricotée pour Paris alors que, en province, les loyers ont déjà commencé à baisser.» A ce jour toutefois, un décret est annoncé pour Paris d'ici fin 2014, mais rien de tel ne se profile sur la province.