



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

DOSSIER DE PRESSE

Mardi 16 OCTOBRE 2018 à 14h30

Résidence Arbora, 36 avenue Simone Veil,
Quartier Nice Méridia. Parking dans la résidence.

Sommaire

P 2 – 3 Tendances du marché de la revente de l'immobilier existant au 3^{ème} trimestre 2018

P 4 – 5 Exemples de ventes réalisées en septembre 2018

P 5 – 7 Le projet de Loi ELAN issu de la Commission Mixte Paritaire Sénat/Ass.Nationale

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

FNAIM *Côte d'Azur*

Résidence Arbora, 36 avenue Simone Veil, 06200 NICE
Quartier Nice Méridia. Parking dans la résidence
Tel 04 93 857 857 - www.fnaim06.fr

Bilan du marché de l'immobilier existant au 3^{ème} trimestre 2018

dans les Alpes-Maritimes

Situation contrastée du volume des ventes, selon les secteurs géographiques

Stabilisation de la hausse des prix sur une année glissante, sauf à Antibes

Définitions :

Marge de négociation : différence entre le prix du mandat (prix demandé par le vendeur) et le prix auquel la vente de l'appartement 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 de l'appartement.

Moyenne glissante : moyenne obtenue en additionnant le trimestre en cours et les 3 trimestres précédents.

NICE :

Tendances 3^{ème} trimestre 2018

Prix moyen /m ² des appartements revendus	3 ^{ème} trimestre 2018	2 ^{ème} trimestre 2018	3 ^{ème} trimestre 2017
	4 381 €	4 127 €	4 380 €
Marge de négociation	3,37 %	2,72 %	4,23%
Délai d'écoulement	111 jours	113 jours	102 jours

Moyenne glissante sur 1 an	3 ^{ème} T 2018	3 ^{ème} T 2017	Variation
	4 242 €	4 272 €	-0,71 %

CANNES :

Tendances 3^{ème} trimestre 2018

Prix moyen /m ² des appartements revendus	3 ^{ème} trimestre 2018	2 ^{ème} trimestre 2018	3 ^{ème} trimestre 2017
	4 938 €	4 847 €	4 956 €
Marge de négociation	5,71 %	5,12 %	5,75%
Délai d'écoulement	135 jours	165 jours	135 jours

Moyenne glissante sur 1 an	3 ^{ème} T 2018	3 ^{ème} T 2017	Variation
	4 879 €	4 943 €	-1,30 %

ANTIBES :

Tendances 3^{ème} trimestre 2018

Prix moyen /m ² des appartements revendus	3 ^{ème} trimestre 2018	2 ^{ème} trimestre 2018	3 ^{ème} trimestre 2017
	4 701 €	4 414 €	4 321 €
Marge de négociation	1,94 %	3,24 %	3,79%
Délai d'écoulement	103 jours	104 jours	97 jours

Moyenne glissante sur 1 an	3 ^{ème} T 2018	3 ^{ème} T 2017	Variation
	4 446 €	4 388 €	1,32 %

MENTON :**Tendances 3^{ème} trimestre 2018**

Prix moyen /m ² des appartements revendus	3 ^{ème} trimestre 2018	2 ^{ème} trimestre 2018	3 ^{ème} trimestre 2017
	4 642 €	4 630 €	4 685 €
Marge de négociation	4,72 %	5,49 %	5,98%
Délai d'écoulement	153 jours	140 jours	75 jours

Moyenne glissante sur 1 an	3 ^{ème} T 2018	3 ^{ème} T 2017	Variation
	4 685 €	4 665 €	0,44 %

ACTIVITE 3^{ème} trimestre 2018**NICE :**

Baisse de 2 % du nombre des reventes par rapport au 3^{ème} trimestre 2017

CANNES :

Hausse de 7 % du nombre des reventes par rapport au 3^{ème} trimestre 2017

ANTIBES :

Baisse de 4 % du nombre des reventes par rapport au 3^{ème} trimestre 2017

MENTON:

Hausse de 5 % du nombre des reventes par rapport au 3^{ème} trimestre 2017

Les commentaires de la FNAIM Côte d'Azur

Cyril MESSIKA et William SIKSIK, co-Présidents FNAIM Côte d'Azur : « *Les marchés les plus chers (Cannes et Menton), enregistrent un gain d'activité de plus de 5% par rapport au même trimestre de 2017. Antibes et surtout Nice, qui concentre la majorité des actifs, sont en retrait par rapport à l'activité de l'année dernière.*

Sur un an, les prix sont stabilisés sauf sur Antibes, qui enregistre encore une petite hausse de 1,32%. »

EXEMPLES DE VENTES REALISEES EN SEPTEMBRE 2018

NICE 2 Pièces 39,67 m²

Gambetta, 6 rue François Aune

Prix du mandat 219 000 € / Vendu 201 000 €

Délai entre la mise en vente et la signature du compromis de vente : 30 jours

NICE 3 Pièces 55 m²

République, 1 rue Léotardi

Prix du mandat 176 000 € / Vendu 165 000 €

Délai entre la mise en vente et la signature du compromis de vente : 15 jours

NICE 2 Pièces 66 m²

Rue Désambrois

Prix du mandat : 176 000 € / Vendu 165 000 €

NICE 2 Pièces 45,62 m²

Centre

Prix du mandat : 185.000 € / Vendu 176.500 €

Délai entre la mise en vente et la signature du compromis de vente : 2 mois



NICE 3 Pièces 70m²

Bas Cimiez

Prix du mandat 275 000€ / Vendu 260 000€

Délai entre la mise en vente et la signature du compromis de vente : 2 mois



NICE Villa de 180 m²

Cap de Nice

Prix du mandat 2 900 000 € / Vendu à 2 348 000 €

Délai entre la mise en vente et la signature du compromis de vente : 3 mois

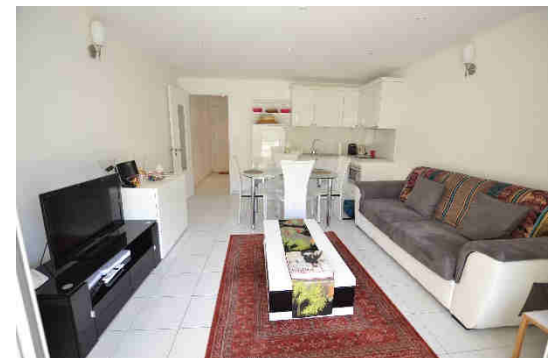


CANNES Studio 33 m²

Palm Beach

Prix du mandat 233.000 € / Vendu : 180.000 €

Délai entre la mise en vente et la signature du compromis de vente : 1 an

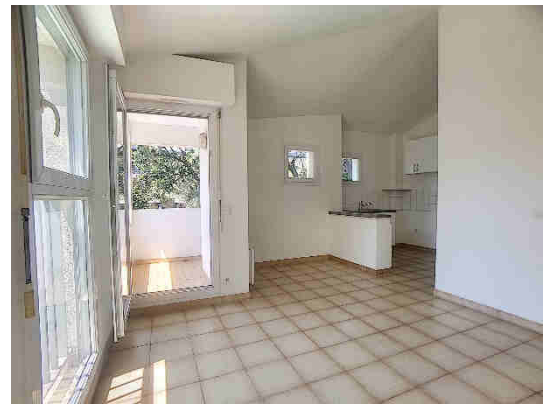


ANTIBES 2 pièces 43 m²

Quartier St Claude.

Prix du mandat : 180.000 € / Vendu 171.000 €

Délai entre la mise en vente et la signature du compromis de vente : 2 mois et 1 semaine.



BEAULIEU SUR MER 2 pièces 47,80 m²

Centre ville

Prix du mandat 685 000 €/ Vendu 650 000 €

Délai entre la mise en vente et la signature du compromis de vente : 9 mois



Loi ELAN : Les dispositions concernant le logement existant

Après plusieurs mois de discussions et une navette parlementaire comportant de multiples amendements, la Commission Mixte Paritaire a synthétisé sa « Petite Loi » le 19 septembre. Adoptée par l'Assemblée nationale le 3 octobre, le Sénat rendra son avis définitif le 16 octobre, ouvrant ainsi la voie à l'adoption prochaine de la Loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique.

La reconnaissance des titres d'Agent Immobilier, Administrateur de Biens et Syndic de copropriété :

Pourtant très strictement réglementés depuis 1970, ces métiers ne faisaient pas l'objet, jusqu'à présent, d'une protection de leur dénomination. C'est maintenant chose faite, ce qui permettra au consommateur :

- De mieux prendre conscience des garanties (aptitude professionnelle, garanties financières, assurances) apportées par le titulaire du titre ;
- De mieux comparer les garanties et les services du titulaire du titre par rapport à d'autres intervenants se prétendant intermédiaires en immobilier ;

Au sein d'une agence immobilière, cette reconnaissance du titre s'accompagnera :

- d'une meilleure communication sur le rôle et les missions de chaque intervenant (dirigeant, salarié, agent commercial indépendant) ;
- d'une obligation légale de formation initiale pour les collaborateurs, qu'ils soient salariés ou indépendants (jusqu'à présent, seul le dirigeant d'agence avait l'obligation d'une formation initiale).

Le renforcement du rôle du Conseil National de la Transaction et de la Gestion immobilière :

La profession avait salué en 2014 la naissance de cette instance semblable à un conseil de l'ordre, chargée à la fois de donner son avis sur les projets de textes concernant les activités immobilières, mais également de mettre en place une instance disciplinaire apte à sanctionner les professionnels immobiliers fautifs, en faisant appliquer un code de déontologie immobilière fortement inspiré de celui créé par la FNAIM en 2006.

Quelque peu délaissé par les différents gouvernements depuis sa création, le projet de Loi ELAN le revitalise en étendant son champ compétences à la déontologie professionnelle, aux questions relatives à la copropriété et ouvre la voie à la mise en place effective de la Commission de discipline.

Le bail mobilité : une réponse locative adaptée à des situations temporaires.

Bail meublé sans obligation de dépôt de garantie d'une durée comprise en 1 et 10 mois, le bail mobilité s'adressera aux locataires poursuivant des études, en apprentissage, en stage, en service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité.

La révision tous les 5 ans de la liste des charges locatives : enfin !

Inchangée depuis le 26 août 1987 (sic), la liste des charges récupérables sur le locataire en annexe du loyer est aujourd'hui obsolète. Prévoir une révision quinquennale de cette liste permettra de l'adapter à l'évolution de la société.

Facilitation de l'expulsion des squatters de logements :

Les occupants illégaux de logements ne bénéficieront plus du délai de 2 mois entre le commandement de quitter les lieux et leur expulsion, qui pourra de surcroît être effectuée même en période hivernale.

La numérisation des rapports locatifs : un quotidien facilité mais une profession méfiante sur les véritables objectifs du Gouvernement.

En supprimant les mentions manuscrites obligatoires dans l'engagement de cautionnement, en prévoyant un parcours locatif totalement digitalisé, de l'étude du dossier de solvabilité du candidat locataire à la signature du bail, le Gouvernement fait entrer la profession de gérant locatif dans une modernité qu'elle revendiquait depuis longtemps, à la hauteur de la mobilité professionnelle actuelle des locataires. Ceci étant, la possibilité donnée au Gouvernement de décider par Ordonnance d'habiliter ou non tel ou tel prestataire pour assister le bailleur et le locataire dans l'établissement du bail numérique fait craindre une véritable « nationalisation » de la profession de gérant locatif, au profit de telle administration ou de tel officier ministériel. En jeu : la détention des statistiques du marché locatif et le risque de généralisation des mesures de blocage des loyers.

Locations touristiques : le contrôle des plateformes est dans l'Air.

Dans les communes ayant mis en place une obligation de déclaration préalable de mise en location touristique (la plupart des communes l'ont fait), les résidences principales ne pourront pas être louées plus de 120 jours par an.

Toutes les publicités de location touristiques devront mentionner le numéro de déclaration préalable, justifiant que le propriétaire a bien obtenu l'autorisation de louer en saisonnier.

La commune pourra le contrôler en demandant au loueur ou aux plateformes numériques de location (de type Airbnb) de lui communiquer le nombre de jours de location d'un bien.

Moderniser la gouvernance des copropriétés : l'Ordonnance sans la consultation.

Là aussi, le principe de décision par Ordonnance du Gouvernement, à intervenir dans les 12 prochains mois, est acté dans la Loi. La profession de syndic de copropriété craint de ne pas être consultée sur des sujets essentiels liés à la simplification des règles de gouvernance et d'organisation de la copropriété, de celles relatives à la prise de décision par les copropriétaires. On entend parler de la tenue d'assemblée de copropriétaires par internet, d'augmentation du nombre de procurations de votes pouvant être confiées à un votant, de la possibilité de voter par procuration, de la création d'un « conseil d'administration » de la copropriété pouvant prendre des décisions sans consulter tous les copropriétaires...

Sur tous ces projets la FNAIM a son mot à dire et des propositions concrètes à faire, pour que cela fonctionne au mieux sur le terrain. Souhaitons être au moins écoutés, sinon entendus !

Colonnes électriques dans les immeubles : la fin d'une bataille juridique. Le début d'une bataille économique ?

La loi ELAN va définitivement consacrer le principe selon lequel les colonnes montantes d'un immeuble seront, sauf décision contraire de la copropriété, la propriété du domaine public. C'est donc ENEDIS qui aura à sa charge leur entretien et leur réfection, qui étaient estimés à environ 6 milliards d'euros en 2015 ! il y a fort à parier que les tarifs de l'électricité vont sensiblement augmenter pour pouvoir réunir ces fonds, d'autant que l'implantation des bornes de recharge des véhicules électriques dans les immeubles va souvent nécessiter un redimensionnement complet de leur colonne montante, surtout si elle est ancienne.