

Vers une fin d'année immobilière plus active ?

L'Observatoire immobilier de l'Habitat de la CCI Nice Côte d'Azur a bouclé, à Nice, le 3 octobre dernier, son tour de présentation de ses statistiques par grands secteurs du littoral pour le premier semestre 2013. Premier constat : malgré un rebond essentiellement sur le second trimestre, et des résultats bien meilleurs que ceux de la moyenne française, le marché immobilier neuf azuréen reste à la peine sur l'année glissante.

On retiendra (tableau synthétique N°1) que la métropole Nice Côte d'Azur apporte l'essentiel des "bons résultats". Ceux de la CARF (Communauté d'Agglomération de la Riviera Française) sont à nuancer du fait de la taille du marché. Par ailleurs, même ces résultats "encourageants" du 1er semestre ne parviennent pas à gommer les chiffres négatifs sur l'année glissante (de 07/2012 à 06/2013 comparée aux 12 mois précédents). Dans tous les cas, le niveau d'activité - ventes et production - reste faible pour le département des Alpes-Maritimes qui compte plus d'un million d'habitants et près de 498 000 résidences principales. Et, en complétant les informations avec celles du tableau N° 2, il apparaît que le rythme des ventes semble plus que jamais à mettre en relation avec le niveau des prix.

L'analyse des ventes sur l'année glissante (de juillet 2012 à juin 2013) montre que les ventes en bloc s'effondrent (- 52 %), ainsi que celles des biens à prix encadrés (-41 %) : ces produits les moins chers (les premiers sont vendus aux organismes Hlm, les seconds aux primo-accédants sous conditions de ressources) ne représentent plus qu'un quart des ventes, contre un tiers lors des 12 mois précédents. C'est le résultat de la baisse de production des promoteurs.

Les ventes des produits de gammes moyenne et haute du secteur "libre" (situées au-delà des 4 500 €/m²) subissent également une baisse d'activité mais représentent toujours 53 % des ventes - il est possible que cette baisse provienne là plutôt d'une absence de clientèle plutôt que de produit.

Seule la gamme des appartements "libres" inférieurs à



Seule la gamme des appartements "libres" inférieurs à 4 500 €/m² connaît une hausse des ventes : elle représente près de 24% contre 15 % auparavant.

4 500 €/m² connaît une hausse des ventes (+16 %) : elle repré-

sente près de 24% contre 15 % auparavant. Nul doute que si

son offre augmentait, les ventes suivraient...

Immobilier neuf – Alpes-Maritimes – Logements collectifs										
Activité au 1 ^{er} semestre 2013 et sur une année (07/2012 à 06/2013) – Et Evolution										
Secteurs	Mises en vente				Ventes				Offre commerciale	
	1 ^{er} sem. 2013		Sur 12 mois		1 ^{er} sem. 2013		Sur 12 mois		Début juillet 2013	
	Nbre	Evol**	Nbre	Evol./N-1	Nbre	Evol**	Nbre	Evol./N-1	Nbre	Evol./07/2012
Alpes-Maritimes* <i>(Stat nationales)</i>	1 577	- 15 % <i>(- 22 %)</i>	2 872	- 31 %	1 464	+ 8 % <i>(+ 4 %)</i>	2 784	- 27 %	2 825	- 9 % <i>(+ 2 %)</i>
Nice Côte d'Azur	829	+ 29 %	1 175	- 38 %	698	+ 39 %	1 235	- 31 %	918	- 18 %
CASA	332	- 36 %	627	- 39 %	265	- 38 %	611	- 40 %	707	+ 1 %
Secteur cannois	261	- 20 %	532	- 1 %	209	- 20 %	423	- 6 %	573	+ 28 %
CARF	97	- 29 %	266	- 38 %	126	+ 18 %	220	- 52 %	403	- 29 %

Sources : OIH CA - CCI NCA.

*Les statistiques comprennent également l'activité du secteur CAPAP (autour de Grasse)

** Evolution par rapport au 1^{er} semestre 2012

Immobilier neuf – Alpes-Maritimes hors secteur Grasse										
Prix moyens (€/m ²) au 1 ^{er} sem. 2013 - Et leur évolution par rapport au 1 ^{er} sem. 2012 (« Evol. »)										
Secteurs	Mises en vente		Offre		Ventes		Prix par type de produit (€/m ²)			
	Prix (€/m ²)	Evol.	Prix (€/m ²)	Evol.	Prix (€/m ²)	Evol.	En bloc	Encadré	Services	Libre
Alpes-Maritimes <i>(nbre de ventes)*</i>	5 070 €	- 1 %	5 660 €	- 3 %	5 045 €	- 3 %	2 740	3 340	5 385	5 360
					<i>(1 464)</i>		<i>(164)</i>	<i>(115)</i>	<i>(62)</i>	<i>(1 123)</i>
Nice Côte d'Azur <i>(nbre de ventes)*</i>	4 910 €	- 4 %	5 400 €	+ 7 %	4 595 €	- 6 %	2 740	3 330	5 835	5 080
					<i>(698)</i>		<i>(81)</i>	<i>(86)</i>	<i>(6)</i>	<i>(525)</i>
CASA <i>(nbre de ventes)*</i>	5 190 €	+ 10 %	5 200 €	- 7 %	5 380 €	+ 26 %	4 200	3 560	-	5 470
					<i>(265)</i>		<i>(8)</i>	<i>(6)</i>	<i>(0)</i>	<i>(251)</i>
Secteur cannois <i>(nbre de ventes)*</i>	4 980 €	+ 14 %	6 220 €	+ 2 %	5 000 €	- 14 %	2 580	3 360	-	5 625
					<i>(209)</i>		<i>(36)</i>	<i>(9)</i>	<i>(0)</i>	<i>(164)</i>
CARF <i>(nbre de ventes)*</i>	7 360 €	- 9 %	7 220 €	- 6 %	6 600 €	- 9 %	NC	NC	NC	NC
					<i>(220)</i>		<i>(17)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>	<i>(203)</i>

*nombre de ventes sur 12 mois (07/2012 - 06/2013). La somme des différents secteurs ne rejoint pas le chiffre des AM car il manque le détail des statistiques de la CAPAP (communauté d'agglomération de Grasse).

NC : non communiqué

Sources : OIH CA - CCI NCA

Neuf : bon semestre de l'élève NCA

Le marché de la métropole NCA fait figure de bon élève au premier semestre 2013, avec la hausse des mises en vente et des ventes et la baisse (-6%) du prix moyen des ventes, à 4 595 €/m². Ce marché accuse néanmoins une baisse de 31% de ventes en année glissante avec notamment des pertes de 59% de ventes en bloc et de 39% de ventes comprises entre 4 500 et 5 500 €/m². En revanche, les transactions sous les 4 500 €/m² augmentent de 29% et représentent 3 ventes sur 10. Plus que jamais, NCA s'affirme comme le territoire privilégié par les actifs locaux.

Sur le territoire de la CASA, la forte baisse des ventes en bloc et des logements à prix encadrés explique l'essentiel de la chute des ventes et entraîne l'augmentation automatique du prix moyen des ventes.

C'est l'inverse qui se produit sur le secteur cannois dont le marché ne représente que 14% des transactions du département.

Sur le marché déjà réduit de la CARF, les mises en vente chutent et le sursaut d'activité +18% constaté pour le premier semestre 2013 n'empêche pas une baisse de -52% sur l'année glissante.

Relancer la production du neuf : des freins, des motivations et des contraintes

"Les biens actuellement acquis dans le neuf le sont par leurs futurs occupants, rarement par des investisseurs locatifs" note la FPC (Fédération des promoteurs constructeurs) azuréenne. Après le succès de Scellier, le dispositif Duflot peine à convaincre - il ouvre droit à une réduction d'impôt plus limitée (18% du montant du bien dans la limite de 300 000 €), pour un prix d'achat plafonné à 5 500 €/m² pour 2013 et des contraintes de location (plafond de loyer et de revenus des locataires). En fait, il impose une nouvelle adaptation de la produc-



Relancer et motiver la production du neuf malgré des freins et des contraintes

tion et des prix azuréens. Cette adaptation semble d'ailleurs indispensable pour répondre également aux besoins de la clientèle locale. Souvent ignorée quand le marché azuréen est porté par la clientèle étrangère, elle regagne l'intérêt des promoteurs depuis que le marché se réduit.

Mais ces derniers doivent réussir à suffisamment baisser les coûts pour vendre aux Azuréens et aux organismes Hlm - les impératifs de mixité sociale étant toujours plus forts.

Mixité sociale : l'Etat s'en mêle... et se substitue à la commune du Cannet

Contraignante donc, la loi SRU revisitée Duflot devrait conduire communes et promoteurs à s'organiser pour produire des logements neufs. Elle impose 25% de logements sociaux et pénalise lourdement les communes

qui ne font pas les efforts nécessaires : quintuplement des pénalités et possibilité pour l'Etat de se substituer à la commune. C'est déjà le cas au Cannet qui, avec quelque 9% de logements sociaux et une forte résistance à leur développement (urbanisée à 95%, la commune dit ne pas vouloir densifier encore son territoire), fait partie de la quinzaine de communes azuréennes en "état de carence". Le préfet

s'est substitué à la Ville, a fait jouer son droit de préemption et confié à la société Hlm Logirem la réalisation d'un programme de logements sociaux en lieu et place du projet immobilier privé initial : un éco-lotissement de 12 villas avec piscine collective. Cet exemple devrait inciter les collectivités azuréennes, qui souffrent de ne pas avoir mené de politique de réserves foncières, à se montrer plus actives dans

Le 3 octobre 2013 s'est tenu le premier conseil d'administration de la Société Publique Locale (SPL) "Côte d'Azur Aménagement", destinée à faciliter la réalisation des projets d'aménagement sur le territoire de la métropole NCA. Alain Philip, adjoint au Maire de Nice délégué aux Travaux, à l'Urbanisme et à l'Aménagement du Territoire, Président de la Commission Métropolitaine en charge des Transports, des Grands travaux et de l'Urbanisme, a été élu Président du Conseil d'Administration. Constitué dans un premier temps autour de la Métropole, actionnaire majoritaire, et des 8 communes de Nice, Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent-du-Var, Beaulieu-sur-Mer, Levens, Cap d'Ail, Roquebillière et Isola, le cercle d'actionariat de la SPL a vocation à s'élargir en fonction des besoins et des demandes à venir.

Immobilier Alpes-Maritimes								
Revente d'appartements								
Secteurs	1 ^o sem. 2009 (le + bas)		2 ^o sem. 2011 (le plus haut)		1 ^o sem. 2013 (comparé au 1 ^{er} sem. 2012)			
	Nbre DIA	Prix moyen	Nbre DIA	Prix moyen	Nbre DIA	Evol	Prix moyen	Evol
Alpes-Maritimes	4 180	3 781 €	6 175	4 136 €	4 692	- 4 %	3 996 €	-2 %
Nice Côte d'Azur*	1 468*	3 363 €*	1 953*	3 763 €	1 496	- 1 %	3 562 €	- 4 %
CASA	872	3 764 €	1 411	4 198 €	991	- 8 %	4 023 €	-1 %
Secteur cannois	139	4 065 €	2 294	4 389 €	1 615	- 7 %	4 156 €	- 3 %
CARF	501	4 401 €	813	4 328 €*	590	+ 5 %	4 502 €	=

*Exceptions (lire ci-dessous) - Sources : CCI Nice - OIH CA.

L'OIH CA fonde ses statistiques sur les DIA (déclarations d'intention d'aliéner) des principales villes du littoral.

A la Une

ce domaine. Preuve en est la création toute récente de la Société Publique Locale (SPL) "Côte d'Azur Aménagement", destinée à faciliter la réalisation des projets d'aménagement sur le territoire de la métropole NCA. Pour Dominique Estrosi-Sassone, en charge du logement à NCA, il s'agit d'un outil supplémentaire, qui s'ajoute aux servitudes de mixité sociale inscrites dans les PLU, pour répondre à la loi. "Nous savons que nous devons augmenter notre production. Mais ce ne sera pas à n'importe quel prix... Nous avons des outils, mais nous manquons de matière première : la réserve foncière..."

Revente : frissons d'espoir

Pour le premier semestre, et contrairement au secteur du neuf, la revente accuse un recul des transactions de 4 % par rapport au premier semestre 2012. Et de 21% sur l'année glissante.

Le prix moyen/m² baisse de 2%, repassant sous de la barre des 4 000 €.

Le marché principal, celui de NCA, stable sur ce semestre, affiche lui aussi une baisse de 22% des transactions sur l'année glissante. Le prix moyen s'établit à 3 562 €/m² (-4%) et 37% des reventes s'effectuent à moins de 3 000 €/m².

La Carf a connu son prix moyen le plus élevé (4 609 €/m²) au 1^{er} semestre 2011. NCA a enregistré son activité la plus basse (1 348 DIA) au 2^e sem. 2012. Le prix moyen des ventes stagnait depuis le 1^{er} semestre 2012

à 3 710 €, après le record du 2^e semestre 2011. A contrario, la métropole a connu son activité la plus élevée (1 995 DIA) au 2^e sem. 2009 précisément lorsque le prix moyen des ventes enregistrait son plus bas niveau (3 317 €).

La corrélation entre niveaux de prix et d'activité est importante sur le secteur de la métropole privilégié par les actifs. Si la baisse des prix enregistrée au cours du premier semestre 2013 n'a pas suffi à faire redémarrer le marché, elle a sans doute été l'amorce du frémissement constaté au cours de l'été et annoncé par Frédéric Pelou, président de la Fnaim 06, représentant les agents immobiliers au sein de l'OIH CA. Le frémissement concerne la reprise de la demande, même s'il ne se concrétise pas encore par des passages à l'acte. Les acquéreurs potentiels semblent avoir abandonné l'espoir d'un effondrement massif des prix. En revanche ils veulent profiter des taux qui demeurent très favorables malgré un début de remontée - cette dernière devrait se poursuivre encore d'ici la fin de l'année. Et d'une baisse légère mais bien réelle des prix engagée depuis début 2012. Autre "léger motif d'optimisme" pour les agents immobiliers : l'entrée en vigueur et pour un an seulement d'un allègement de la taxation sur les plus-values a conduit les propriétaires à remettre leurs biens à la vente avec la volonté de conclure rapidement l'opération. Cela pourrait les inciter à accepter ces adaptations de prix. **MEC**



Témoignages

Michel Lefèvre

(mairie Beausoleil) "On n'y arrive pas"

Concernant la difficulté à produire du logement - et notamment sur le territoire de l'est de la Communauté urbaine de la Riviera française (Carf), Michel Lefèvre, adjoint à l'urbanisme à la mairie de Beausoleil est venu porter son témoignage : "A Beausoleil, entre 2001 et 2008, 1 300 logements ont été réalisés (ndlr : en dehors des contraintes de la loi SRU). Depuis 2008, j'ai donné des autorisations pour 340 logements sur des projets qui respectaient les obligations de mixité en respect de la loi SRU : aucun projet n'a été mis en chantier. Les terrains sont trop chers, on n'y arrive pas."

Michel Puy

"Abandonnons le dogmatisme pour le pragmatisme"

Michel Puy (président des promoteurs azuréens) explique : "La baisse de 30% des mises en vente est due au fait que nous avons dû abandonner des opérations faute de pré-commercialisation suffisante. Dufлот peine à convaincre. Après un premier trimestre quasiment nul, le dispositif représente aujourd'hui 10 à 15% des ventes alors que Scellier a représenté jusqu'à 40 à 50 %. Nous allons devoir produire moins cher, sous la barre des 4 500 €/m², alors que les prix des terrains restent élevés et que nous devons réaliser 30, 40, 50% de logements sociaux (ndlr : vendus environ 2 700 €/m² aux sociétés Hlm). Ce qui était possible quand le marché était porteur devient difficile sur un marché bloqué. Et sur des petits programmes, c'est impossible. On ne les fera pas." Et d'appeler les élus à un peu plus de souplesse "Pourquoi ne pas étudier au cas par cas les possibilités sur les petites opérations ? Soyons pragmatiques. Si on reste dogmatiques, on n'avancera pas."

Samedis 5, 12, 19 et 26 octobre 2013 à 14h30
au Palais de l'Europe

Les Colloques de Menton

« Penser notre temps »

Conférences-débats - Entrée libre


04 92 41 76 76 - www.menton.fr/colloques

CONSEIL GÉNÉRAL ALPES-MARITIMES  SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

Samedi 12 octobre

Science & Conscience

LES NOUVELLES TECHNOLOGIES NOUS FONT-ELLES PERDRE LA TÊTE ?



Henri-Pierre JEUDY
Roland JOUVENT
Rémi SUSSAN