

# La Lettre

## Du marché immobilier de l'Habitat

3<sup>ème</sup> trimestre 2013



CCINICE CÔTE D'AZUR

Observatoire Immobilier d'habitat Côte d'Azur



### Marché du logement neuf

Si les résultats observés au troisième trimestre 2013 montrent un regain d'activité par rapport au troisième trimestre 2012 (+49 %), ce score est à nuancer au regard du volume des ventes réalisées sur une année glissante (-11 %).

Néanmoins, il laisse augurer une année 2013, en léger rebond par rapport à 2012 qui, rappelons-le, a connu l'activité la plus faible depuis 30 ans.

Sur cette même période, c'est le nombre de ventes à prix encadrés et les ventes en bloc qui ont subi le recul le plus significatif. Sur cette année glissante, les mises en vente régressent de 14 %, même si l'offre nouvelle a fortement progressée au troisième trimestre, et le délai d'écoulement s'établit à 11 mois.

En conséquence, le niveau de l'offre commerciale reste faible. La part la plus importante de cette offre est constituée de logements au-dessus de 4.500 € m<sup>2</sup>.

Les prix accusent une baisse de 6% sur la période, à 5.400 € m<sup>2</sup> moyen avec un tassement significatif sur le marché Cannois. Au total, les principaux indicateurs (Permis de Construire, mise en vente, mise en chantier) affichent un recul significatif qui dessine les contours d'une année 2014 d'autant plus compliquée qu'elle est ponctuée d'échéances électorales.

Le soutien de l'activité passe par la production sans délai des ordonnances relatives au statut du logement intermédiaire permettant aux institutionnels de revenir vers le logement tout en générant une offre qualifiée couvrant un besoin essentiel du marché.

### Marché de la revente

Par ailleurs, le marché de l'ancien accuse également un recul significatif des transactions, de 12 % avec en parallèle une légère inflexion du prix moyen (-2%).

Les récentes mesures fiscales orientées vers le marché secondaire devraient néanmoins contribuer à soutenir l'activité.



# Marché du logement neuf

## Évolutions trimestrielles par secteur

	MISES EN VENTE		VENTES		DISPONIBLE		Evolutions 3 T 2013/3 T 2012			Délais d'écoulement
	3 T 2012	3 T 2013	3 T 2012	3 T 2013	3 T 2012	3 T 2013	MISES EN VENTE	VENTES	DISPONIBLE	
<b>Communauté d'Agglomération de la Riviera Française</b>										
≤ 3500 € M <sup>2</sup>	0	0	0	0	3	3			NS	
≤ 4000 € M <sup>2</sup>	1	0	1	0	15	13			-13%	
≤ 4500 € M <sup>2</sup>	13	0	1	3	30	7		NS	NS	7 mois
≤ 5000 € M <sup>2</sup>	7	1	3	4	16	11	NS	NS	-31%	8 mois
> 5000 € M <sup>2</sup>	16	89	39	62	412	396	NS	59%	-4%	19 mois
<b>TOTAL SEC.LIBRE</b>	<b>37</b>	<b>90</b>	<b>44</b>	<b>69</b>	<b>476</b>	<b>430</b>	<b>143%</b>	<b>57%</b>	<b>-10%</b>	<b>19 mois</b>
ENCADRE	0	0	0	0	43	0				
RES SERVICES	0	0	0	0	0	0				
VTES EN BLOC	10	0	10	0						
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>90</b>	<b>54</b>	<b>69</b>	<b>519</b>	<b>430</b>	<b>91%</b>	<b>28%</b>	<b>-17%</b>	<b>19 mois</b>
<b>Métropole Nice Côte d'Azur</b>										
≤ 3500 € M <sup>2</sup>	1	4	4	12	12	14	NS	NS	17%	4 mois
≤ 4000 € M <sup>2</sup>	2	18	22	43	51	53	NS	95%	4%	4 mois
≤ 4500 € M <sup>2</sup>	18	103	44	67	88	195	NS	52%	122%	9 mois
≤ 5000 € M <sup>2</sup>	26	78	33	49	122	162	NS	48%	33%	10 mois
> 5000 € M <sup>2</sup>	138	98	100	113	500	454	-29%	13%	-9%	12 mois
<b>TOTAL SEC.LIBRE</b>	<b>185</b>	<b>301</b>	<b>203</b>	<b>284</b>	<b>773</b>	<b>878</b>	<b>63%</b>	<b>40%</b>	<b>14%</b>	<b>9 mois</b>
ENCADRE	0	47	22	32	124	73		45%	-41%	7 mois
RES SERVICES	0	0	2	0	99	0				
VTES EN BLOC	17	169	17	181			NS	NS		
<b>TOTAL</b>	<b>202</b>	<b>517</b>	<b>244</b>	<b>497</b>	<b>996</b>	<b>951</b>	<b>156%</b>	<b>104%</b>	<b>-5%</b>	<b>6 mois</b>
<b>Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis</b>										
≤ 3500 € M <sup>2</sup>	0	0	1	0	5	1			NS	
≤ 4000 € M <sup>2</sup>	0	0	4	1	23	12		NS	-48%	36 mois
≤ 4500 € M <sup>2</sup>	0	11	8	17	87	67		NS	-23%	12 mois
≤ 5000 € M <sup>2</sup>	6	30	12	28	125	152	NS	133%	22%	16 mois
> 5000 € M <sup>2</sup>	34	18	66	62	407	301	-47%	-6%	-26%	15 mois
<b>TOTAL SEC.LIBRE</b>	<b>40</b>	<b>59</b>	<b>91</b>	<b>108</b>	<b>647</b>	<b>533</b>	<b>48%</b>	<b>19%</b>	<b>-18%</b>	<b>15 mois</b>
ENCADRE	36	0	10	0	53	15			-72%	
RES SERVICES	66	0	41	0	26	0				
VTES EN BLOC	0	0	0	61						
<b>TOTAL</b>	<b>142</b>	<b>59</b>	<b>142</b>	<b>169</b>	<b>726</b>	<b>548</b>	<b>-58%</b>	<b>19%</b>	<b>-25%</b>	<b>10 mois</b>
<b>Secteur Cannois*</b>										
≤ 3500 € M <sup>2</sup>	0	0	1	0	3	1			NS	
≤ 4000 € M <sup>2</sup>	0	4	1	5	9	26		NS	NS	16 mois
≤ 4500 € M <sup>2</sup>	4	16	10	13	22	53	NS	30%	141%	12 mois
≤ 5000 € M <sup>2</sup>	7	12	16	9	54	70	NS	NS	30%	23 mois
> 5000 € M <sup>2</sup>	40	16	64	34	271	380	-60%	-47%	40%	34 mois
<b>TOTAL SEC.LIBRE</b>	<b>51</b>	<b>48</b>	<b>92</b>	<b>61</b>	<b>359</b>	<b>530</b>	<b>-6%</b>	<b>-34%</b>	<b>48%</b>	<b>26 mois</b>
ENCADRE	6	83	18	41	23	99	NS	128%	NS	7 mois
RES SERVICES	0	0	0	0	0	0				
VTES EN BLOC	0	18	5	18				NS		
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>149</b>	<b>115</b>	<b>120</b>	<b>382</b>	<b>629</b>	<b>161%</b>	<b>4%</b>	<b>65%</b>	<b>16 mois</b>
<b>Communauté d'Agglomération pôle Azur Provence</b>										
≤ 3500 € M <sup>2</sup>	1	0	2	7	0	4		NS		2 mois
≤ 4000 € M <sup>2</sup>	30	0	17	17	48	44			-8%	8 mois
≤ 4500 € M <sup>2</sup>	10	0	8	6	68	32		NS	-53%	16 mois
≤ 5000 € M <sup>2</sup>	1	0	1	0	19	21			11%	
> 5000 € M <sup>2</sup>	0	0	1	0	3	3			NS	
<b>TOTAL SEC.LIBRE</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>138</b>	<b>104</b>		<b>3%</b>	<b>-25%</b>	<b>10 mois</b>
ENCADRE	28	0	0	5	38	36			-5%	22 mois
RES SERVICES	0	0	1	4	81	13		NS	-84%	
VTES EN BLOC	0	0	0	0						
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>39</b>	<b>257</b>	<b>153</b>		<b>30%</b>	<b>-40%</b>	<b>12 mois</b>
<b>Alpes-Maritimes</b>										
≤ 3500 € M <sup>2</sup>	2	4	8	20	23	23	NS	NS		3 mois
≤ 4000 € M <sup>2</sup>	33	22	46	66	148	166	-33%	43%	12%	8 mois
≤ 4500 € M <sup>2</sup>	52	130	74	107	307	363	150%	45%	18%	10 mois
≤ 5000 € M <sup>2</sup>	49	121	69	90	340	424	147%	30%	25%	14 mois
> 5000 € M <sup>2</sup>	228	221	270	271	1594	1537	-3%	0%	-4%	17 mois
<b>TOTAL SEC.LIBRE</b>	<b>364</b>	<b>498</b>	<b>467</b>	<b>554</b>	<b>2412</b>	<b>2513</b>	<b>37%</b>	<b>19%</b>	<b>4%</b>	<b>14 mois</b>
ENCADRE	93	130	58	80	296	227	40%	38%	-23%	9 mois
RES SERVICES	66	0	44	4	206	13		NS	-94%	10 mois
VTES EN BLOC	27	187	32	260				NS		
<b>TOTAL</b>	<b>550</b>	<b>815</b>	<b>601</b>	<b>898</b>	<b>2914</b>	<b>2753</b>	<b>48%</b>	<b>49%</b>	<b>-6%</b>	<b>9 mois</b>

\* secteur Cannois : Cannes, Le Cannet, Mandelieu, Mougins et Théoule sur Mer

# Marché du logement neuf

Évolutions année glissante\*\* par secteur

	MISES EN VENTE		VENTES		DISPONIBLE		Evolutions N/N-1			Délais d'écoulement
	N-1	N	N-1	N	N-1	N	MISES EN VENTE	VENTES	DISPONIBLE	
<b>Communauté d'Agglomération de la Riviera Française</b>										
≤ 3500 € M <sup>2</sup>	0	0	0	0	3	3			NS	
≤ 4000 € M <sup>2</sup>	9	0	6	3	15	13		NS	-13%	52 mois
≤ 4500 € M <sup>2</sup>	23	0	17	24	30	7		41%	NS	4 mois
≤ 5000 € M <sup>2</sup>	11	2	18	13	16	11	NS	-28%	-31%	10 mois
> 5000 € M <sup>2</sup>	203	300	197	188	412	396	48%	-5%	-4%	25 mois
<b>TOTAL SEC.LIBRE</b>	<b>246</b>	<b>302</b>	<b>238</b>	<b>228</b>	<b>476</b>	<b>430</b>	<b>23%</b>	<b>-4%</b>	<b>-10%</b>	<b>23 mois</b>
ENCADRE	0	0	7	0	43	0				
RES SERVICES	0	0	0	0	0	0				
VTES EN BLOC	104	7	104	7				NS		
<b>TOTAL</b>	<b>350</b>	<b>309</b>	<b>349</b>	<b>235</b>	<b>519</b>	<b>430</b>	<b>-12%</b>	<b>-33%</b>	<b>-17%</b>	<b>22 mois</b>
<b>Métropole Nice Côte d'Azur</b>										
≤ 3500 € M <sup>2</sup>	9	25	10	30	12	14	NS	NS	17%	6 mois
≤ 4000 € M <sup>2</sup>	39	115	74	120	51	53	NS	62%	4%	5 mois
≤ 4500 € M <sup>2</sup>	84	324	152	239	88	195	NS	57%	122%	10 mois
≤ 5000 € M <sup>2</sup>	141	172	165	154	122	162	22%	-7%	33%	13 mois
> 5000 € M <sup>2</sup>	550	381	507	422	500	454	-31%	-17%	-9%	13 mois
<b>TOTAL SEC.LIBRE</b>	<b>823</b>	<b>1017</b>	<b>908</b>	<b>965</b>	<b>773</b>	<b>878</b>	<b>24%</b>	<b>6%</b>	<b>14%</b>	<b>11 mois</b>
ENCADRE	159	128	155	142	124	73	-19%	-8%	-41%	6 mois
RES SERVICES	99	0	40	9	99	0		NS		
VTES EN BLOC	448	345	466	372			-23%	-20%		
<b>TOTAL</b>	<b>1529</b>	<b>1490</b>	<b>1569</b>	<b>1488</b>	<b>996</b>	<b>951</b>	<b>-3%</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>8 mois</b>
<b>Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis</b>										
≤ 3500 € M <sup>2</sup>	2	0	4	1	5	1		NS	NS	12 mois
≤ 4000 € M <sup>2</sup>	39	5	30	17	23	12	NS	-43%	-48%	8 mois
≤ 4500 € M <sup>2</sup>	65	41	75	78	87	67	-37%	4%	-23%	10 mois
≤ 5000 € M <sup>2</sup>	53	113	55	113	125	152	113%	105%	22%	16 mois
> 5000 € M <sup>2</sup>	247	235	264	257	407	301	-5%	-3%	-26%	14 mois
<b>TOTAL SEC.LIBRE</b>	<b>406</b>	<b>394</b>	<b>428</b>	<b>466</b>	<b>647</b>	<b>533</b>	<b>-3%</b>	<b>9%</b>	<b>-18%</b>	<b>14 mois</b>
ENCADRE	143	47	112	8	53	15	-67%	NS	-72%	23 mois
RES SERVICES	66	0	109	0	26	0				
VTES EN BLOC	297	103	297	164				-45%		
<b>TOTAL</b>	<b>912</b>	<b>544</b>	<b>946</b>	<b>638</b>	<b>726</b>	<b>548</b>	<b>-40%</b>	<b>-33%</b>	<b>-25%</b>	<b>10 mois</b>
<b>Secteur Cannois*</b>										
≤ 3500 € M <sup>2</sup>	4	3	3	5	3	1	NS	NS	NS	2 mois
≤ 4000 € M <sup>2</sup>	38	23	13	30	9	26	-39%	131%	NS	10 mois
≤ 4500 € M <sup>2</sup>	37	56	38	41	22	53	51%	8%	141%	16 mois
≤ 5000 € M <sup>2</sup>	43	54	42	51	54	70	26%	21%	30%	16 mois
> 5000 € M <sup>2</sup>	257	283	245	175	271	380	10%	-29%	40%	26 mois
<b>TOTAL SEC.LIBRE</b>	<b>379</b>	<b>419</b>	<b>341</b>	<b>302</b>	<b>359</b>	<b>530</b>	<b>11%</b>	<b>-11%</b>	<b>48%</b>	<b>21 mois</b>
ENCADRE	86	139	66	54	23	99	62%	-18%	NS	22 mois
RES SERVICES	0	0	0	0	0	0				
VTES EN BLOC	50	66	50	72			32%	44%		
<b>TOTAL</b>	<b>515</b>	<b>624</b>	<b>457</b>	<b>428</b>	<b>382</b>	<b>629</b>	<b>21%</b>	<b>-6%</b>	<b>65%</b>	<b>18 mois</b>
<b>Communauté d'Agglomération pôle Azur Provence</b>										
≤ 3500 € M <sup>2</sup>	1	2	2	11	0	4	NS	NS		4 mois
≤ 4000 € M <sup>2</sup>	52	31	36	50	48	44	-40%	39%	-8%	11 mois
≤ 4500 € M <sup>2</sup>	74	23	43	31	68	32	-69%	-28%	-53%	12 mois
≤ 5000 € M <sup>2</sup>	28	10	8	3	19	21	-64%	NS	11%	84 mois
> 5000 € M <sup>2</sup>	9	1	5	3	3	3	NS	NS	NS	12 mois
<b>TOTAL SEC.LIBRE</b>	<b>164</b>	<b>67</b>	<b>94</b>	<b>98</b>	<b>138</b>	<b>104</b>	<b>-59%</b>	<b>4%</b>	<b>-25%</b>	<b>13 mois</b>
ENCADRE	38	33	0	17	38	36	-13%		-5%	25 mois
RES SERVICES	82	0	1	71	81	13		NS	-84%	
VTES EN BLOC	12	36	12	74				NS		
<b>TOTAL</b>	<b>296</b>	<b>136</b>	<b>107</b>	<b>260</b>	<b>257</b>	<b>153</b>	<b>-54%</b>	<b>143%</b>	<b>-40%</b>	<b>7 mois</b>
<b>Alpes-Maritimes</b>										
≤ 3500 € M <sup>2</sup>	16	30	19	48	23	23	88%	153%		6 mois
≤ 4000 € M <sup>2</sup>	177	192	162	223	148	166	8%	38%	12%	9 mois
≤ 4500 € M <sup>2</sup>	294	444	330	417	307	363	51%	26%	18%	10 mois
≤ 5000 € M <sup>2</sup>	281	355	293	336	340	424	26%	15%	25%	15 mois
> 5000 € M <sup>2</sup>	1268	1202	1220	1045	1594	1537	-5%	-14%	-4%	18 mois
<b>TOTAL SEC.LIBRE</b>	<b>2036</b>	<b>2223</b>	<b>2024</b>	<b>2069</b>	<b>2412</b>	<b>2513</b>	<b>9%</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>	<b>15 mois</b>
ENCADRE	449	357	348	243	296	227	-20%	-30%	-23%	11 mois
RES SERVICES	247	0	150	80	206	13		-47%	-94%	2 mois
VTES EN BLOC	911	557	929	689				-26%		
<b>TOTAL</b>	<b>3643</b>	<b>3137</b>	<b>3451</b>	<b>3081</b>	<b>2914</b>	<b>2753</b>	<b>-14%</b>	<b>-11%</b>	<b>-6%</b>	<b>11 mois</b>

\* secteur Cannois : Cannes, Le Cannet, Mandelieu, Mougins et Théoule sur Mer

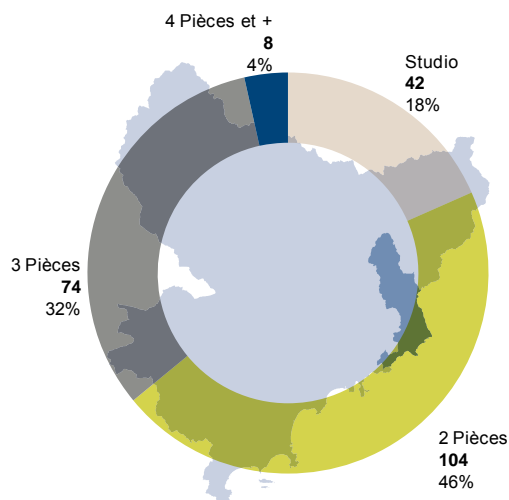
\*\* Année glissante : Année N-1 : du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 , année N : du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013

# Marché du logement neuf : secteur libre\*

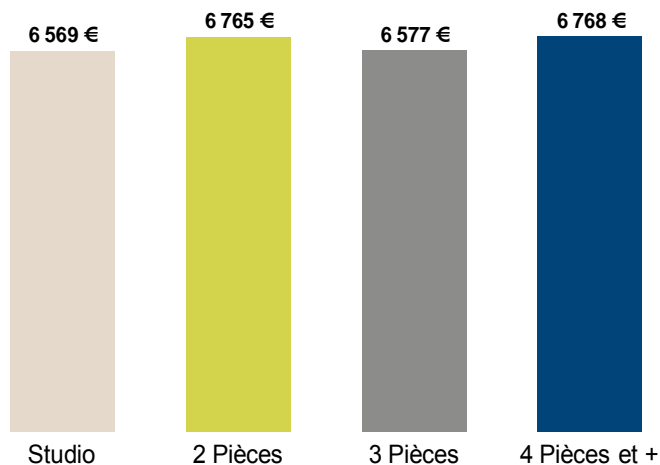
Année glissante : du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013

## Communauté d'agglomération de la Riviera Française

Répartition des transactions par type

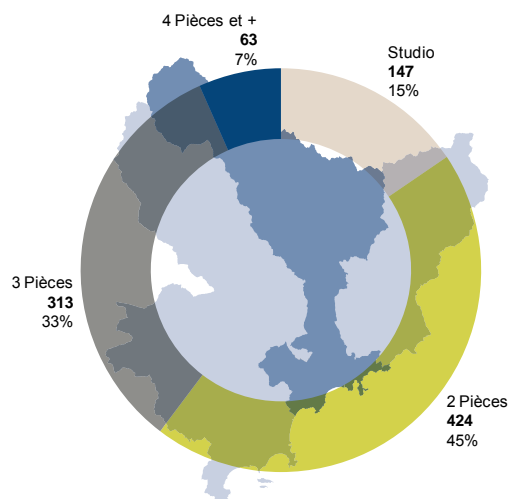


Transactions : Prix Moyen M<sup>2</sup>/Hab.\* : 6 668 €

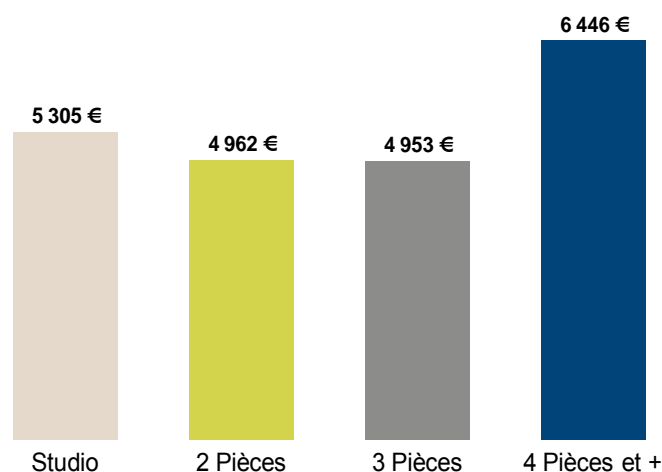


## Métropole Nice Côte d'Azur

Répartition des transactions par type

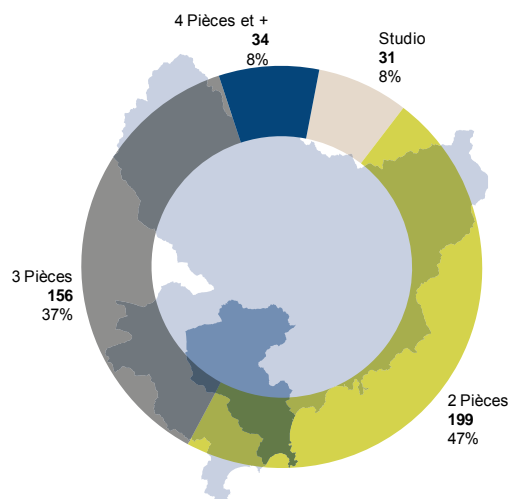


Transactions : Prix Moyen M<sup>2</sup>/Hab.\* : 5 111 €

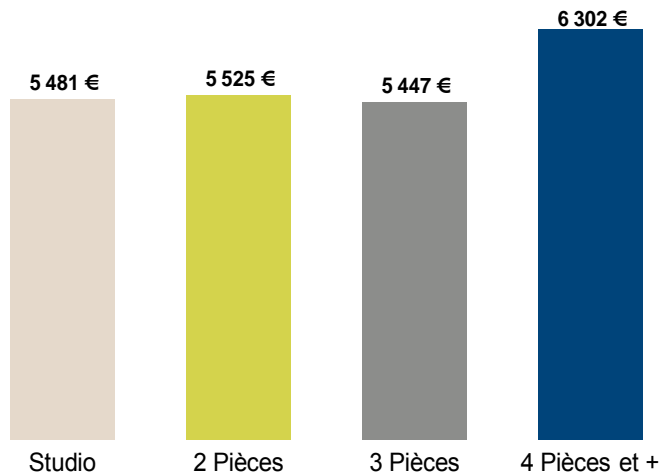


## Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis

Répartition des transactions par type



Transactions : Prix Moyen M<sup>2</sup>/Hab.\* : 5 556 €



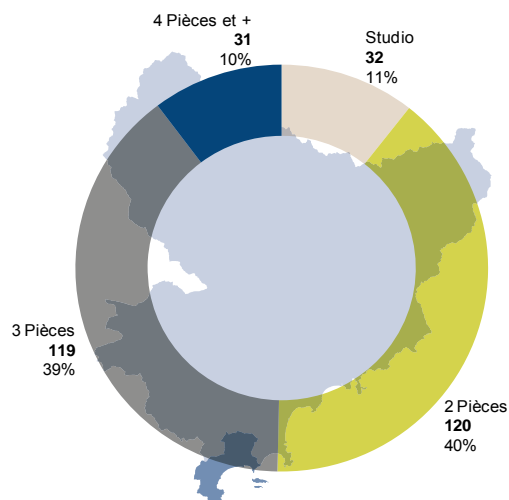
\*uniquement le collectif

# Marché du logement neuf : secteur libre\*

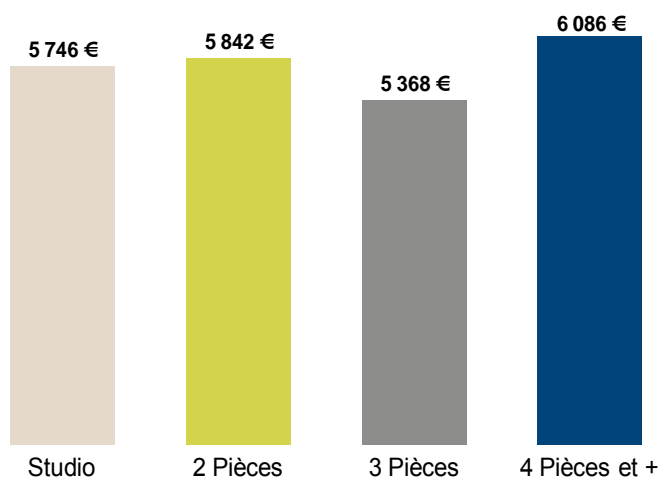
Année glissante : du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013

## Secteur Cannois\*\*

Répartition des transactions par type

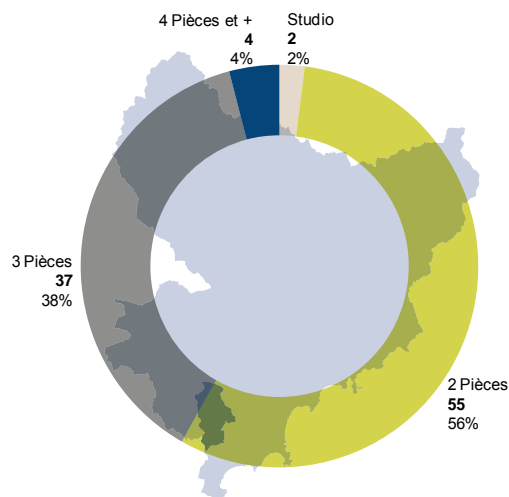


Transactions : Prix Moyen M<sup>2</sup>/Hab.\* : 5 670 €

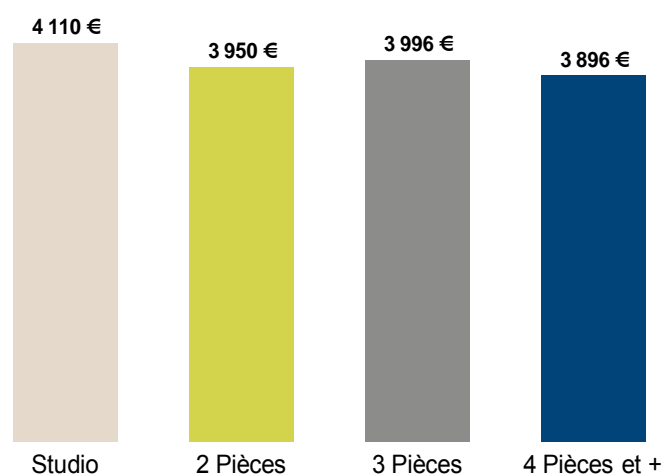


## Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence

Répartition des transactions par type

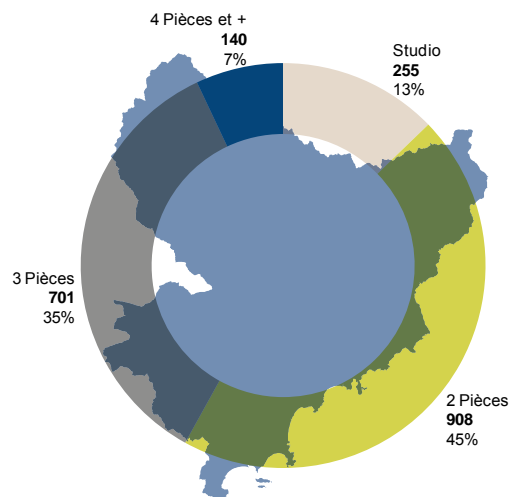


Transactions : Prix Moyen M<sup>2</sup>/Hab.\* : 3 968 €

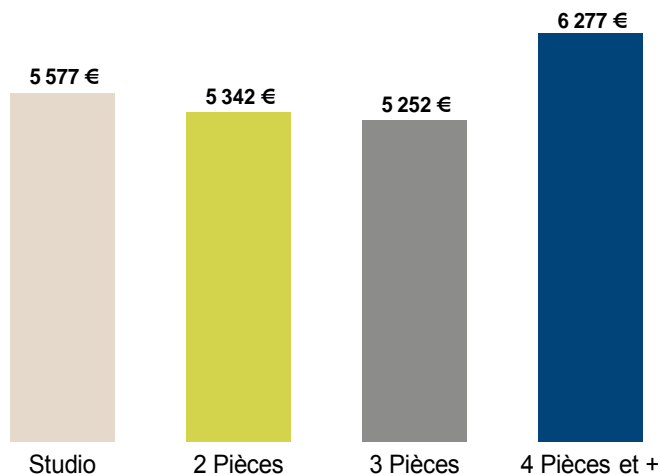


## Alpes-Maritimes

Répartition des transactions par type



Transactions : Prix Moyen M<sup>2</sup>/Hab.\* : 5 405 €



\*uniquement le collectif

\*\* secteur Cannois : Cannes, Le Cannet, Mandelieu, Mougins et Théoule sur Mer

# Marché du logement neuf : secteur libre\*

Année glissante : Année N-1 : du 4ème trimestre 2011 au 3ème trimestre 2012 ,  
année N : du 4ème trimestre 2012 au 3ème trimestre 2013

## Mises e vente

	N-1	N	Évolution
Communauté d'Agglomération de la Riviera Française	7 573 €	7 019 €	-7%
Métropole Nice Côte d'Azur	5 579 €	5 154 €	-8%
Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis	5 902 €	5 752 €	-3%
Secteur Cannois**	6 415 €	5 992 €	-7%
Communauté d'Agglomération pôle Azur Provence	4 253 €	4 077 €	-4%
<b>Alpes-Maritimes</b>	<b>5 934 €</b>	<b>5 623 €</b>	<b>-5%</b>

## Ventes

	N-1	N	Évolution
Communauté d'Agglomération de la Riviera Française	6 679 €	6 668 €	-0,2%
Métropole Nice Côte d'Azur	5 234 €	5 111 €	-2%
Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis	5 741 €	5 556 €	-3%
Secteur Cannois**	6 778 €	5 670 €	-16%
Communauté d'Agglomération pôle Azur Provence	4 208 €	3 968 €	-6%
<b>Alpes-Maritimes</b>	<b>5 723 €</b>	<b>5 405 €</b>	<b>-6%</b>

## Disponible

	N-1	N	Évolution
Communauté d'Agglomération de la Riviera Française	7 951 €	7 338 €	-8%
Métropole Nice Côte d'Azur	5 634 €	5 402 €	-4%
Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis	5 641 €	5 531 €	-2%
Secteur Cannois**	6 388 €	6 253 €	-2%
Communauté d'Agglomération pôle Azur Provence	4 195 €	4 149 €	-1%
<b>Alpes-Maritimes</b>	<b>6 131 €</b>	<b>5 886 €</b>	<b>-4%</b>

\*uniquement le collectif

\*\* secteur Cannois : Cannes, Le Cannet, Mandelieu, Mougins et Théoule sur Mer



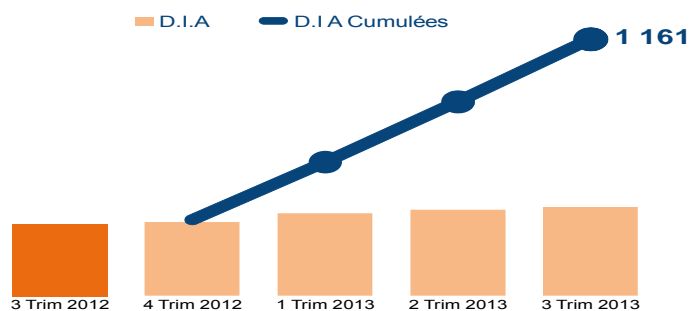
# Marché de la revente

## Communauté d'agglomération de la Riviera Française



N/N-1

-7%

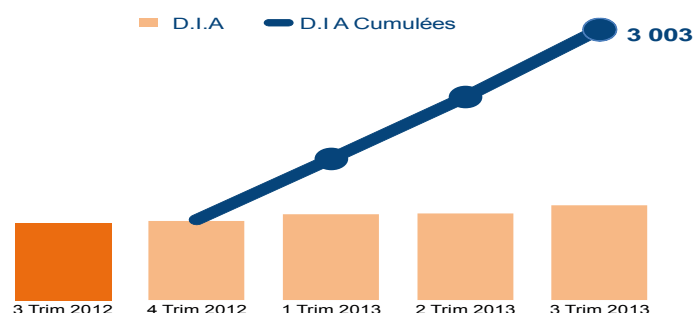


## Métropole Nice Côte d'Azur



N/N-1

-11%

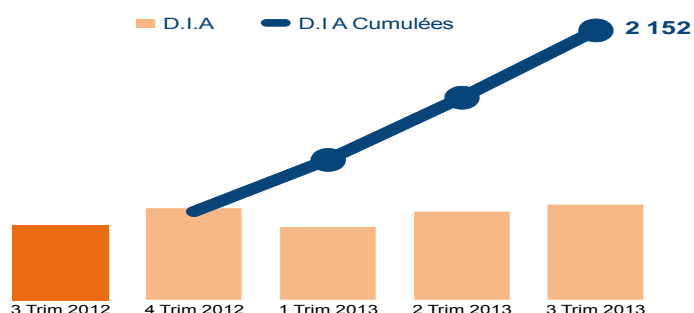


## Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis



N/N-1

-8%

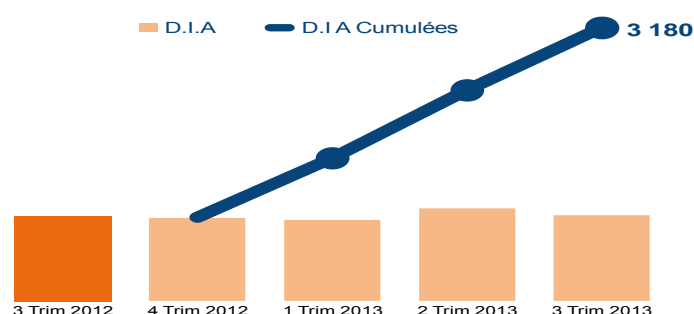


## Secteur Cannois\*



N/N-1

-17%

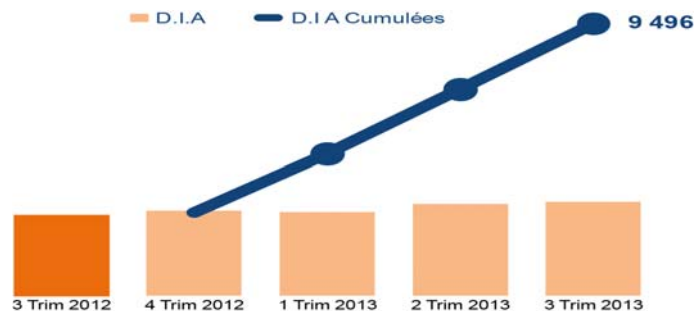


## Alpes-Maritimes



N/N-1

-12%



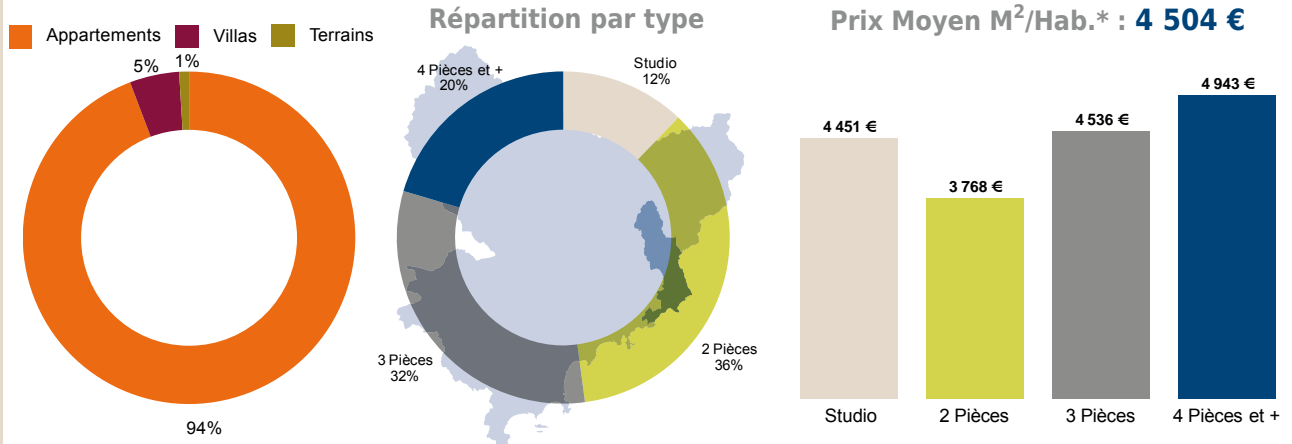
\*Secteur Cannois: Cannes, Le Cannet, Mandelieu, Mougins et Théoule sur Mer



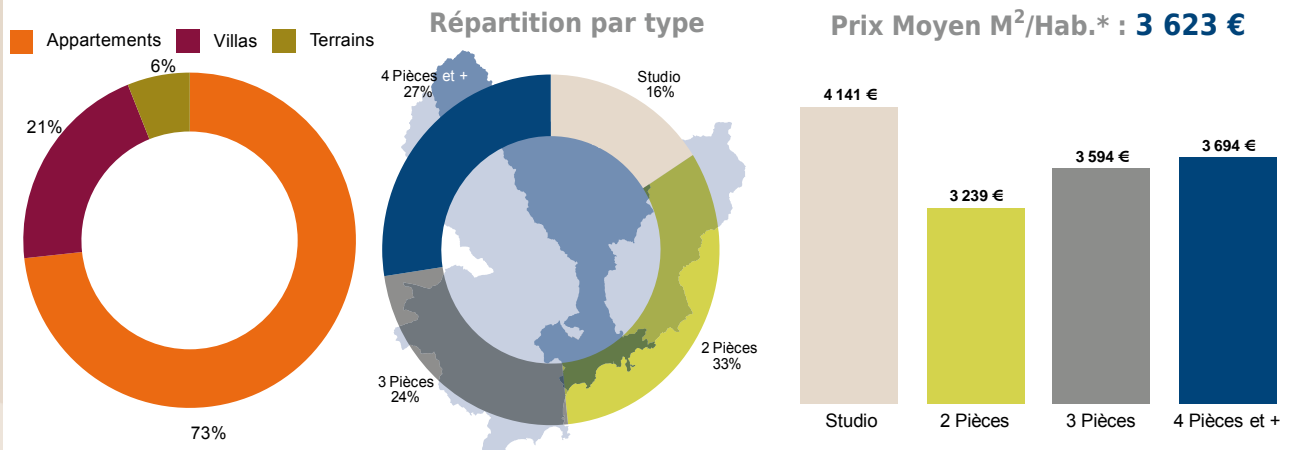
# Marché de la revente

Année glissante : du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013

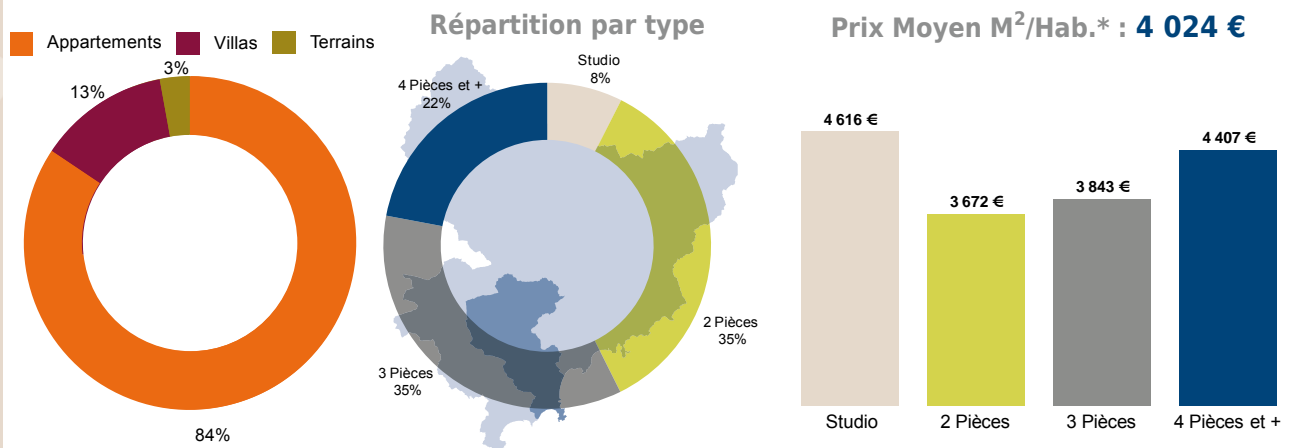
## Communauté d'agglomération de la Riviera Française



## Métropole Nice Côte d'Azur



## Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis

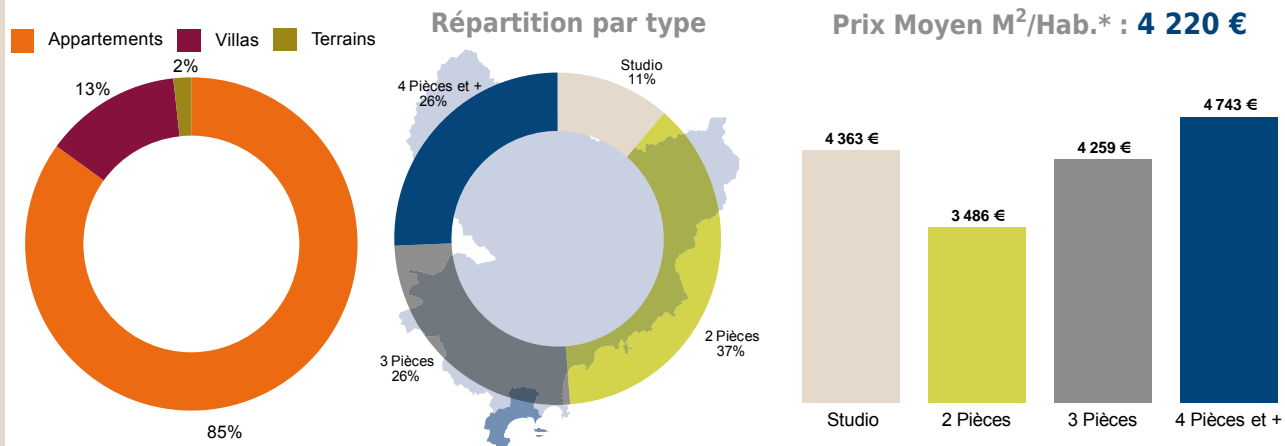


\*uniquement le collectif

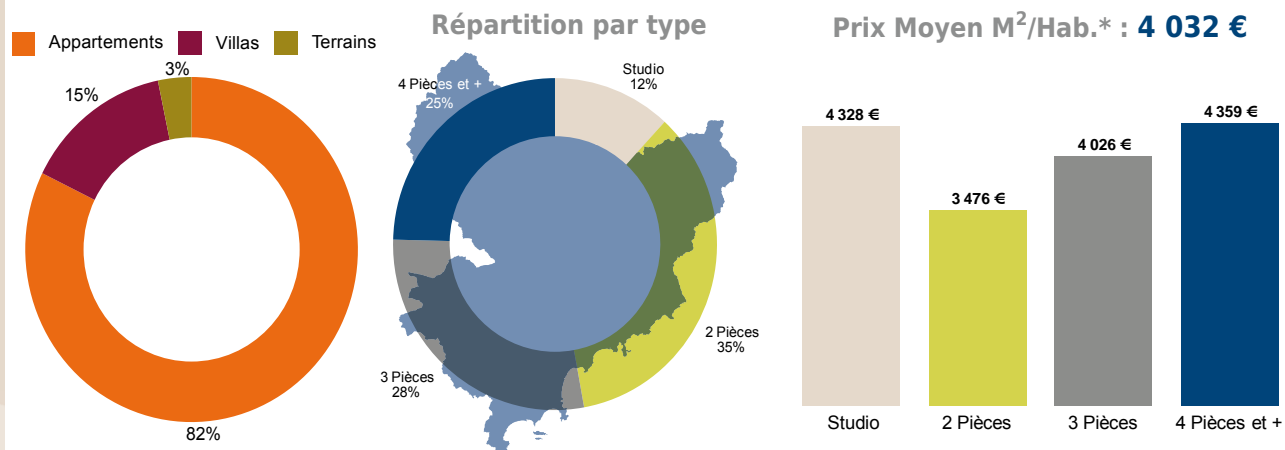
# Marché de la revente

Année glissante : du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013

## Secteur Cannois\*\*



## Alpes-Maritimes



## Prix moyen M<sup>2</sup>/Hab\*\*\*

	N-1	N	Evolution
Communauté d'Agglomération de la Riviera Française	4 532 €	4 504 €	-1%
Métropole Nice Côte d'Azur	3 701 €	3 623 €	-2%
Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis	4 125 €	4 024 €	-2%
Secteur Cannois**	4 315 €	4 220 €	-2%
Alpes-Maritimes	4 101 €	4 032 €	-2%

\*uniquement le collectif

\*\* secteur Cannois : Cannes, Le Cannet, Mandelieu, Mougins et Théoule sur Mer

\*\*\* Année glissante : Année N-1 : du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 , année N : du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013

# Fédération du Bâtiment Et des Travaux Publics des Alpes-Maritimes

Mise à part la surprenante évolution des ventes et mises en vente de logements neufs d'un trimestre sur l'autre, évolution qui trouve son explication dans l'importance du volume actuel des ventes en bloc, la tendance de fond reste très négative.

L'analyse du marché sur l'année glissante nous le confirme avec une baisse de 14% du nombre des mises en vente et de 11% des ventes.

Ce phénomène commence à avoir des conséquences sur les niveaux de prix du secteur libre qui chutent de 5% en 1 an sur le territoire azuréen, une pointe à -8% étant même enregistrée sur la Métropole de Nice Côte d'Azur.

Le marché de la revente continue, quant à lui, de décroître avec une baisse significative de ses transactions, notamment sur les secteurs cannois et niçois, alors même que les prix de ventes se maintiennent à un niveau élevé (+ de 4.000 euros le m<sup>2</sup> en moyenne sur le département).

Les Professionnels du BTP, très inquiets quant à leur niveau d'activité présent et futur, demeurent convaincus que la reprise immobilière ne pourra véritablement avoir lieu sans un retour aux fondamentaux, notamment :

- ✓ une stabilité de la fiscalité immobilière,
- ✓ un allègement des contraintes des propriétaires,
- ✓ un rééquilibrage des rapports entre bailleurs et locataires,
- ✓ une plus grande fluidité foncière et donc une augmentation de l'offre.

Enfin, plus généralement, et en toile de fond, l'absence de confiance en l'avenir et la peur du chômage semblent constituer les premiers freins à l'acquisition immobilière, tant dans le domaine de la primo-accession que dans celui de l'investissement locatif.

Il appartient à nos gouvernants nationaux et locaux de tout mettre en œuvre pour accompagner cet indispensable retour à la confiance.

Le Président  
**Laurent TROCME**

# Fédération Nationale de l'Immobilier Côte d'Azur

Pour le marché de la revente, nous avons quelques légers motifs d'optimisme, ce qui nous change des 3 ou 4 semestres précédents.

Du côté des acheteurs, on constate un frémissement de reprise de la demande, même s'il ne se concrétise pas encore par des passages à l'acte.

Ces acheteurs, qui bénéficient toujours de conditions de crédit favorables, se sont résignés à ne plus espérer une incitation à la confiance qui viendrait du gouvernement ou un effondrement massif des prix. Ces prix baissent en effet, mais très légèrement, depuis début 2012.

Du côté des vendeurs, à nous de faire le maximum de publicité positive autour de la réforme des plus values entrée en vigueur le 1er septembre. Même si le geste du gouvernement est faible, il leur est néanmoins favorable.

Nous revenons donc à une taxation un petit peu plus digeste, même si elle devient plus complexe à expliquer.

Du côté législatif, le projet de Loi de la Ministre du Logement (Loi ALUR) va renforcer l'information des candidats acquéreurs en copropriété, en multipliant les mentions obligatoires dans le compromis de vente. Nous ne pouvons que nous féliciter que le Gouvernement ait étendu à tous les pratiques professionnelles recommandées et diffusées par la FNAIM à ses cabinets affiliés.

Par contre, nous continuons à déplorer la « mise au pilori » idéologique du bailleur privé et la nouvelle couche de réglementation protectrice du locataire, sans autre contrepartie pour le propriétaire qu'une promesse de Garantie Universelle des Loyers, dont nous savons déjà qu'elle ne pourra pas fonctionner. Tout semble fait pour décourager l'investissement locatif, au détriment du rôle social de fait qu'il assume dans notre pays.

Le Président

**Frédéric PELOU**

# Banque Populaire Côte d'Azur

Malgré une nouvelle hausse enregistrée en septembre 2013, l'évolution pour la fin de l'année demeure incertaine d'autant que l'élévation des taux reste contenue avec une variation relativement faible depuis le début de l'année même si clairement la courbe s'est inversée.

Le scénario le plus plausible et qui semble faire consensus repose, hors éléments déclencheurs exceptionnels, sur une stagnation des niveaux actuels, la cotation de l'OAT 10 ans et les taux de refinancements bancaires à long terme n'enregistrant pas de tension particulière pour le moment.

Les taux réserves aux meilleurs dossiers demeurent attrayants et extrêmement compétitifs tant la concurrence reste vive même s'il est à noter que les politiques commerciales des banques en la matière semblent quelque peu diverger. La recherche de nouveaux clients est plus que jamais d'actualité et nécessite des ajustements tarifaires notamment en matière de crédits qui demeurent un vecteur important de conquête ce qui explique que toutes les Banques n'aient pas relevé leurs barèmes.

En ce qui concerne le volume de crédits immobiliers, après l'euphorie constatée sur les 6 premiers mois, il subit une chute graduelle depuis l'été et ce en raison du ralentissement des demandes de crédits substitutifs non liées à un acte d'achat.

Le mouvement de relative stabilité des taux à un niveau globalement attractif permet de maintenir le financement des projets dans de bonnes conditions et ne pas contribuer ainsi à la détérioration du pouvoir d'achat immobilier.

**Patrick PONCET**

Directeur des affaires immobilières



L'observatoire Immobilier d'Habitat regroupe  
l'ensemble des familles de « l'Acte de Bâtir »

Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur  
Fédération Nationale de l'Immobilier Côte d'Azur  
Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Côte d'Azur et de la Corse  
Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics des Alpes-Maritimes  
Banque Populaire Côte d'Azur  
Cil Méditerranée



## La Lettre Du marché de l'Immobilier d'Habitat

Lettre de Conjoncture Trimestrielle éditée par l'Observatoire Immobilier d'Habitat,  
26 Bd Carabacel CS 11259 06005 Nice Cedex

**Directeur de la Publication** : Bernard KLEYNHOFF, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur  
**Souscriptions** : Observatoire Immobilier d'Habitat, 26 Bd Carabacel CS 11259 06005 Nice Cedex 1

Tel: 04 93 13 75 93 - Fax: 04 93 13 75 94  
Dépôt légal: 1264/L1/993 ISSN/ 1763-024X