

Immobilier : nouvelle baisse des transactions en 2013

Le nombre de ventes enregistrées dans le département a encore diminué de près de 10 % l'an passé

L'embellie n'aura pas été pour 2013. Le marché de l'immobilier avait déjà accusé une baisse de 15 % du volume de transactions réalisées en 2012 dans le département.

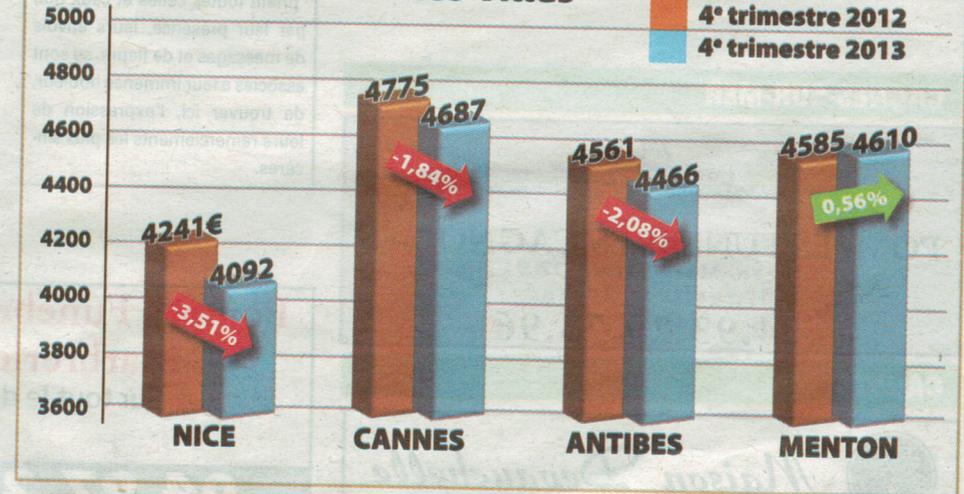
La contraction de l'activité aura certes été moins importante durant l'année écoulée, mais à l'heure du bilan la FNAIM annonce encore une baisse du volume des ventes immobilière de 9,6 % en 2013.

La faute à la crise, mais aussi à la hausse de la fiscalité. Le président de la FNAIM 06, Frédéric Pelou, pointe du doigt « l'instabilité fiscale » dans notre pays qui effraie les acheteurs potentiels, notamment la clientèle étrangère.

Pourtant, il reste optimiste pour l'année 2014 : « Les actifs qui ont les capacités de financement attendaient sans doute un effondrement des prix pour se décider. Voyant qu'il ne se produira pas, ils vont sans doute passer à l'acte avant que les taux d'intérêt ne remontent. »

En effet, la diminution du nombre de transactions

Prix moyen du m² et évolution annuelle dans l'ancien selon les villes



aurait pu, en vertu des règles de l'offre et de la demande, induire une baisse importante des prix au mètre carré pour fluidifier le marché.

Baisse des prix mais pas d'effondrement

Le coût du logement a certes diminué en 2013. Mais, il ne s'est effondré. Le secteur niçois enregistre la plus forte baisse des Alpes-Maritimes de l'ordre de 3,5 % (le m² est

passé en moyenne de 4241 euros à 4092).

Seule l'agglomération mentonnaise a vu ses prix continuer d'augmenter l'an passé (voir infographie), mais d'à peine un demi point.

Voilà qui met un terme à dix ans de hausse : au niveau national les prix de l'immobilier ont augmenté de 67 % quand le pouvoir d'achat a progressé de moins de 15 %. Voilà qui explique sans

doute en partie la crise que traverse aujourd'hui ce secteur d'activité.

Les récentes mesures fiscales et la loi Duflot n'ont rien arrangé, selon la FNAIM qui exhorte l'État à plus de stabilité fiscale. Mais aussi le conseil général qui, en vertu d'une nouvelle loi de finances, pourrait revoir à la hausse les droits de mutation dans le département.

ERIC GALLIANO

egalliano@nicematin.fr

Le secteur de l'hyper luxe également touché

Un duplex sur la Croisette à plus de 7,5 millions d'euros et une villa à Saint-Jean-Cap-Ferrat à près de 20 millions. L'agence immobilière très haut de gamme John Taylor a annoncé la réalisation, la semaine dernière, de deux très belles transactions sur la Côte d'Azur. Deux exceptions à près de 50 000 euros/m² qui pour Frédéric Pelou, président de la FNAIM 06 ne confirme pas la règle :

« On constate un coup d'arrêt sur le marché de l'hyper luxe et le moyen de gamme (à plus de 1 million d'euros) est également touché. Ce n'est pas une question de prix, mais un problème d'arbitrage. Cette clientèle a le choix entre investir sur la Côte ou dans d'autres destinations ensoleillées. Certes on bénéficie d'une jolie carte de visite, mais ce qui fait la différence c'est la stabilité fiscale. »



Un appartement sur la Croisette vient d'être vendu 7650 000 euros par l'agence John Taylor. (Photo D.R.)