



Marché immobilier : 2013 morose et 2014 incertain

Publié le 15 janvier, 2014 - 08:53 par Jean-Pierre Largillet - Vu 3446 fois

La pierre reste à la peine. Pour Frédéric Pelou, président de la FNAIM 06, la baisse d'activité s'est poursuivie en 2013 dans les Alpes-Maritimes (16.304 ventes, -9,6% par rapport à 2012) mais les prix ne se sont pas effondrés. Sur 2014, la petite reprise engagée au semestre dernier reste sous la menace d'une remontée des taux d'emprunt.

Pas de surprise lors de la présentation du bilan 2013 et des perspectives 2014 de l'immobilier azuréen par la Fnaim Côte d'Azur : le marché de la pierre est resté en berne l'an dernier et les perspectives, hors événements favorables imprévus, ne sont guère réjouissantes cette année.



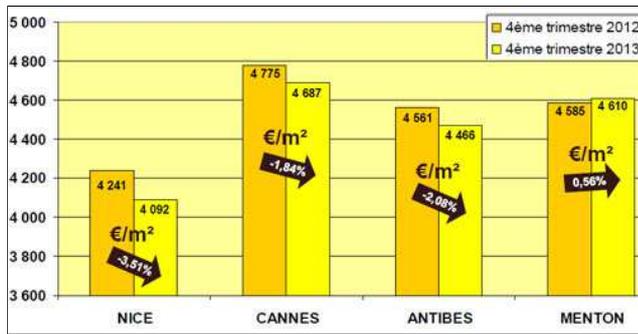
Un petite reprise enregistrée au dernier semestre

Pour **Frédéric Pelou**, le président départemental de la Fédération nationale de l'immobilier, la baisse d'activité s'est poursuivie en 2013 (un volume de transactions à - 9,6% par rapport à 2012, déjà en chute de 15%) et les prix se sont érodés sans toutefois s'effondrer (de -3,5% à Nice à 1,84% à Cannes, exception faite pour Menton qui remonte très légèrement de 0,56%). Des prix qui ont résisté grâce notamment à des taux d'intérêt historiquement très bas.

En revanche, la question pour 2014, tourne autour de ces taux : s'ils remontent, comme cela est craint aujourd'hui par les professionnels, l'année sera très difficile. *"Actuellement, nous assistons depuis le dernier semestre à une très légère reprise d'activité avec une petite remontée des visites "*, explique Frédéric Pelou. *"Ce sont des actifs qui ont une capacité d'emprunt et qui avaient retardé leur achat en tablant sur un effondrement des prix. Cet effondrement ne s'étant pas produit, ils cherchent aujourd'hui à profiter des taux d'emprunt très bas pour passer à l'acte. La clientèle étrangère, quant à elle, n'est pratiquement pas revenue, échaudée par les mesures fiscales engagées dès 2011, mesures de taxation de la plus-value qu'elle juge très pénalisante."*

La lente dégrue des prix se confirme

Dans les Alpes-Maritimes, 16.304 ventes ont été enregistrées en 2013 (sur un total 58.025 ventes en Région PACA), soit une baisse de 9.6% par rapport à 2012. Paradoxalement, la dégradation du nombre de transactions ne se traduit pas par une chute importante des prix, souligne la Fnaim. Jusqu'à présent, semble-t-il, le retrait parallèle de l'offre et de la demande ont empêché la formation de stocks importants à la vente et ont limité la baisse des prix. Sur une année glissante, dans les Alpes-Maritimes, la lente dégrue des prix se confirme ainsi qu'il est possible de le constater sur le tableau ci-dessous.



Cette baisse d'activité s'explique à la fois par la faiblesse de l'offre et la diminution de la demande. Côté offre, des vendeurs potentiels renoncent à leur projet par manque de confiance en l'avenir et par crainte de l'impôt sur la plus-value, tandis que la production insuffisante de logements neufs accentue encore le manque d'offre. Côté demande, de nombreux candidats acquéreurs, en particulier les primo-accédants, n'ont plus les moyens d'acquérir leur logement ou hésitent à s'endetter par crainte pour leur situation professionnelle.

Baisse ou stabilisation des loyers en 2013

Directement corrélé au niveau de vie des Français locataires de leur logement, les loyers du secteur privé se sont assagis : baisse de 1.2% en moyenne dans les Alpes-Maritimes, avec un prix moyen de 15.58€/M2. Quant aux rendements locatifs (rapport entre le loyer annuel et le prix des appartements dans les principales métropoles régionales) ils s'établissent à une moyenne de 4.02%/an dans le 06 (entre 5 % et 6 % en France, compte tenu d'un prix de l'immobilier, hors Paris, bien moindre dans les régions). Mais il s'agit là, de rendements bruts qui ne tiennent pas compte des charges et contraintes spécifiques à l'immobilier : travaux d'entretien, gestion locative, frais d'entrée élevés, revenus et plus-values lourdement taxés.

Si l'immobilier locatif résidentiel reste relativement placé dans le haut du classement actuel des placements, la performance est à moduler en raison des changements de la fiscalité. Et la Fnaim 06 d'exhorter le Conseil général à ne pas augmenter en 2014 et 2015 la part départementale de taxation sur les droits de mutation. De 3,8% actuellement, il est possible de le monter à 4,5%, ce qui aurait pour effet de renchérir de 0,7% l'achat immobilier et contribuer à un nouveau blocage des transactions.

Quant à la Loi ALUR, elle va rendre encore plus complexe les ventes immobilières dans les copropriétés, ce qui représente la très grande majorité des transactions. Le délai de vente risque donc d'être rallongé et le travail des agences immobilières va être profondément modifié. "La FNAIM Côte d'Azur multiplie ses réunions d'information afin que ses cabinets affiliés soient au point, dès la parution de cette nouvelle Loi", souligne Frédéric Pelou. Une variable de plus dans l'équation immobilière 2014, alors que les actifs ont de plus en plus de mal à se loger correctement dans le département et que la pénurie de logements, loin de se résorber, s'accroît encore un peu plus.



Publier un nouveau commentaire

Sujet :

Commentaire : *

- Les adresses de pages web et de courriels sont transformées en liens automatiquement.
- Les lignes et les paragraphes vont à la ligne automatiquement.

[Plus d'informations sur les options de formatage](#)



Quel est le code dans l'image? : *

Entrez les caractères (sans espace) affichés dans l'image.