

FNAIM : bilan et perspectives 2014

Le président de la FNAIM Côte d'Azur, Frédéric Pelou, a fait le point sur le bilan du marché immobilier du résidentiel ancien dans les Alpes-Maritimes et a tracé les perspectives pour 2014.

NICE MÉRIDIA
LE MARDI 14 JANVIER 2014

D'emblée, si la baisse d'activité a été moins importante en 2013 qu'en 2012, elle est tout de même importante avec - 9,6 % contre - 15 % l'an passé. La seule bonne nouvelle de 2013 aura été des taux d'intérêt historiquement bas qui ont maintenu un semblant de mouvement. Mais 2014 débute avec de fortes craintes des professionnels de l'immobilier sur une remontée rapide des taux, ce qui pourrait compromettre tout espoir de reprise.

-9,6 % des ventes en 2013 dans le 06

Globalement, le marché du résidentiel ancien dans les Alpes-Maritimes aura été à la baisse ce qui s'explique par une faiblesse de l'offre, les vendeurs potentiels renonçant à leur projet par manque de confiance en l'avenir et par crainte de l'impôt sur les plus-values ; ce phénomène est encore accru par le ralentissement de la production de logements neufs. L'autre aspect négatif se situe à l'opposé, la demande en forte diminution. De nombreux acquéreurs, notamment les primo-accédants, n'ont plus les moyens pour financer leur projet et hésitent à s'endetter au vu de la conjoncture économique. Sur le plan national, le nombre de transactions dans l'ancien a baissé de 5,1 % en 2013 par rapport à 2012, et de - 9,6 % dans le 06 soit 16 304 ventes en 2013.



Frédéric Pelou le Président de la FNAIM 06

Lente décreue des prix et des loyers

La tendance est préoccupante car les prix tardent à décroître. La baisse est lente et n'est pas suffisamment importante pour faire changer le comportement des acquéreurs. A Nice, la décreue est la plus importante avec - 3,51 % suivie d'Antibes (- 2,08 %), de Cannes (- 1,84 %), alors que Menton enregistre une très légère hausse de + 0,56 %. Les loyers suivent cette tendance avec une petite baisse de 1,2 % soit un prix moyen de location du m² dans le 06 qui s'établit à 15,58 €/m². Le rendement locatif reste un bon placement avec un gain de 4,02 %/an mais qu'il faut pondérer en tenant

CLPN

l'exonération des plus-values immobilières à partir du 1er septembre 2013, qui passent de 30 ans à 22 ans. Mais les modalités semblent difficiles à calculer et à comprendre... Laissons la parole à Frédéric Pelou : « La diminution de l'imposition des plus-values immobilières, est en soi un point positif, même si le calcul devient plus complexe avec des durées d'exonérations différentes entre l'impôt lui-même (exonération au bout de 22 ans) et la CSG (exonération au bout de 30 ans) ». Dans ce contexte, il exhorte le président du CG 06 « à ne pas augmenter en 2014 et 2015, la part départementale de taxation des droits de mutation (comme la loi le permet). Le surcroît à payer en cas de relèvement à 4,5 % serait alors de 2 100 € soit une augmentation de + 0,7 % du montant d'acquisition, de quoi refroidir l'envie d'achat d'acquéreurs déjà fortement affectés par les hausses d'impôts et du chômage ». Face à toutes ces incertitudes, économiques, psychologiques, financières, juridiques, fiscales..., 2014 devrait être une année de recul des crédits...

■ P.G.

Promotion de Bertrand Moreau chez Thalès Alenia Space

Succédant à Nathalie Smirnov, Bertrand Moreau occupe la poste de vice-président