



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

DOSSIER DE PRESSE

Conférence de presse
Mardi 1^{er} Octobre 2013 à 14H30

Sommaire

P 2 - Les chiffres de l'immobilier de revente dans les Alpes-Maritimes au 3^{ième} trimestre

P 3-4 Réaction de la FNAIM *Côte d'Azur* sur la Loi ALUR

P5 Réforme des plus values immobilières – nouvelle mesure plus favorable depuis 1/9/2013



32, avenue Simone Veil – Quartier Nice Méridia - Nice. Tel 04 93 857 857

Contact presse

Nadine Bauer

06 03 89 57 60

Fax 04 93 60 19 31

nadine.bauer@press-com.fr

Contact FNAIM *Côte d'Azur*

Daniel Falcone

04 93 857 857

Fax 04 93 857 858

fnaim06@fnaim06.fr

Les chiffres de l'immobilier dans les Alpes-Maritimes : Evolution au 3^{ème} Trimestre 2013

REVENTE : QUELQUES LEGERS MOTIFS D'OPTIMISME

Définitions :

Marge de négociation : *différence entre le prix du mandat (prix demandé par le vendeur) et le prix auquel la vente est signée.*

Délai d'écoulement : *nombre de jours entre la signature du mandat (mise en vente du bien) et la date de la signature de la vente.*

Moyenne glissante sur 1an *moyenne du 4^{ème} trimestre 2012 + les 3 trimestres précédents, comparée à la moyenne du 4^{ème} trimestre 2011 + les 3 trimestres précédents).*

NICE :

Tendances 3^{ème} trimestre 2013

Prix moyen /m ² des appartements revendus	3 ^{ème} trimestre 2013	2 ^{ème} trimestre 2013	3 ^{ème} trimestre 2012
	4 121 €	4 177 €	4 293 €
Marge de négociation	2,83%	4,35%	4,19%
Délai d'écoulement	104 jours	134 jours	87 jours

Moyenne glissante sur 1 an	3 ^{ème} T 2013	3 ^{ème} T 2012	Variation
	4 134 €	4 220 €	-2,03%

CANNES :

Tendances 3^{ème} trimestre 2013

Prix moyen /m ² des appartements revendus	3 ^{ème} trimestre 2013	2 ^{ème} trimestre 2013	3 ^{ème} trimestre 2012
	4 687 €	4 715 €	4 780 €
Marge de négociation	4,51%	6,58%	5,5%
Délai d'écoulement	135 jours	127 jours	111 jours

Moyenne glissante sur 1 an	3 ^{ème} T 2013	3 ^{ème} T 2012	Variation
	4 692 €	4 799 €	-2,23 %

ANTIBES :

Tendances 3^{ème} trimestre 2013

Prix moyen /m ² des appartements revendus	3 ^{ème} trimestre 2013	2 ^{ème} trimestre 2013	3 ^{ème} trimestre 2012
	4 460 €	4 479 €	4 577 €
Marge de négociation	5,82%	7,85%	3,98%
Délai d'écoulement	87 jours	95 jours	84 jours

Moyenne glissante sur 1 an	3 ^{ème} T 2013	3 ^{ème} T 2012	Variation
	4 484 €	4 578 €	-2,04%

MENTON :

Tendances 3^{ème} trimestre 2013

	3^{ème} trimestre 2013	2^{ème} trimestre 2013	3^{ème} trimestre 2012
Prix moyen /m² des appartements revendus	4 594 €	4 610 €	4 534 €
Marge de négociation	13,35%	8,05%	10,28%
Délai d'écoulement	49 jours	111 jours	73 jours

Moyenne glissante sur 1 an	3^{ème} T 2013	3^{ème} T 2012	Variation
	4 600 €	4 618 €	-0,41%

Les commentaires de Frédéric Pelou, Président de FNAIM *Côte d'Azur*

MARCHE DE LA REVENTE : QUELQUES LEGRS MOTIFS D'OPTIMISME

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 1^{er} 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) a été voté en première lecture, dans une Assemblée nationale très clairsemée, sans susciter de débat particulier malgré nos mises en garde.

Le volet de cette Loi relatif à **la réglementation de l'accès et de la formation aux métiers d'agent immobilier, de gérant locatif et de syndic de copropriété reprend globalement la majorité des propositions faites par la FNAIM.** Nous sommes donc satisfaits.

Par contre, **le logement locatif est particulièrement attaqué**, par des mesures dictées uniquement par l'idéologie de la Ministre, qui dénie tout rôle social au bailleur privé et à nos métiers :

- **la Garantie Universelle des Loyers sera financée par une taxe supplémentaire** et tous les locataires y auront droit. Comment vont-ils se sentir encore responsabilisés de payer leur loyer, d'autant plus que ce service sera géré par l'administration ? Ceci nous promet une usine à gaz dont nous estimons le coût de 3 à 4 fois plus élevé que celui indiqué par la Ministre (elle dit 700 Millions, nous disons 2 Milliards).

- **La loi va nous interdire de prendre des honoraires au locataire,** donc de lui rendre des services. Nous serons donc obligés soit de lui facturer la fourniture de listes de locations disponibles, soit de mettre au chômage une partie de notre personnel.

C'est pour dénoncer ces absurdités que nous avons décidé de nous retirer de l'observatoire des loyers piloté par l'Etat.

Le métier de syndic est également menacé, par le plafonnement des possibilités de rémunération, comme si toutes les copropriétés de France étaient identiques et avaient les mêmes besoins de gestion. On se dirige tout droit vers un service minimum unique forfaitisé et ce sera tout.

Quant aux agences immobilières enfin, nous ne comprenons pas pourquoi, alors que le mandat exclusif partagé entre les agences est la règle de fonctionnement dans la plupart des pays, nos gouvernants veulent en restreindre l'utilisation en France depuis 2011, en limitant sa durée à 3 mois, comme si ce délai était suffisant pour vendre, surtout depuis 2008 !

Bonne nouvelle ! Le régime fiscal des plus-values immobilières des particuliers est plus favorable depuis le 1er septembre 2013.

En effet, tout d'abord les cessions de biens immobiliers, autres que des terrains à bâtir, réalisées à compter du 1er septembre 2013 peuvent bénéficier d'une exonération totale de plus-value à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans, contre trente ans avant cette date aujourd'hui. Cette modification législative n'impacte cependant pas les prélèvements sociaux, dont l'exonération demeurera acquise au terme d'un délai de possession de trente ans.

En pratique, pour l'impôt sur le revenu, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième ;
- 4 % pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

Pour les prélèvements sociaux, le calcul de l'abattement pour durée de détention demeure inchangé :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

Par ailleurs, les cessions de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, autres que des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant, bénéficient en plus d'un abattement exceptionnel de 25 % sur les plus-values de cessions intervenant du 1er septembre 2013 au 31 août 2014.

L'abattement exceptionnel de 25 % est calculé sur l'assiette nette imposable des plus-values immobilières. Il s'applique donc notamment après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

Il est applicable pour la détermination de l'assiette imposable tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières.

Précisons toutefois que les cessions réalisées par le cédant au profit de son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une ou de plusieurs de ces personnes, ne bénéficient pas de cet abattement exceptionnel.

Sont également exclues les cessions au profit d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.