



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

CONFÉRENCE DE PRESSE FNAIM CÔTE D'AZUR

Chiffres 4^{ème} trimestre 2013 – Bilan d'activité 2013
Perspectives 2014

LA FNAIM, PREMIÈRE BASE DE DONNÉES PRIVÉE EN FRANCE

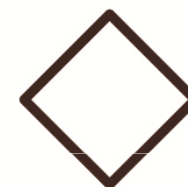
(ventes et locations confondues)



PLUS DE
2 000 000
DE LOGEMENTS
DEPUIS 2000



QUASIMENT
150 000
LOGEMENTS/AN



12 000
ADHÉRENTS

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Les principaux indicateurs se dégradent

(Données INSEE au 3T 2013)

Croissance économique en baisse

-0.1%

Taux de chômage
jamais atteint depuis 15 ans

10.9%

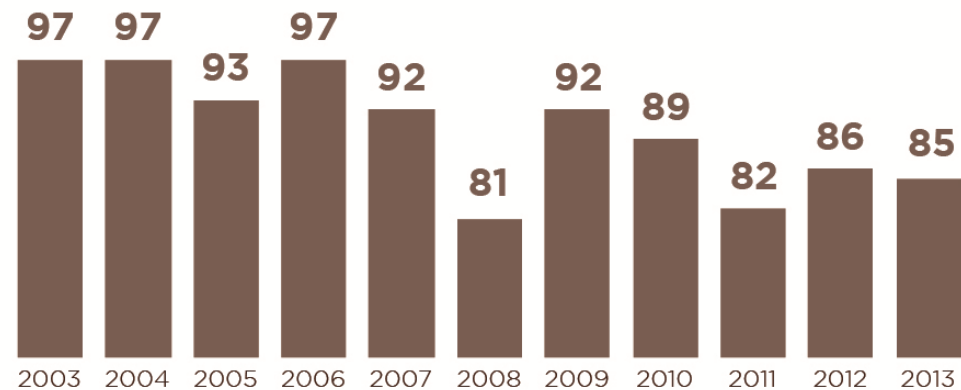
Le pouvoir d'achat
des ménages s'infléchit

-0.1%

La confiance des ménages
se rapprochant du niveau de

2008

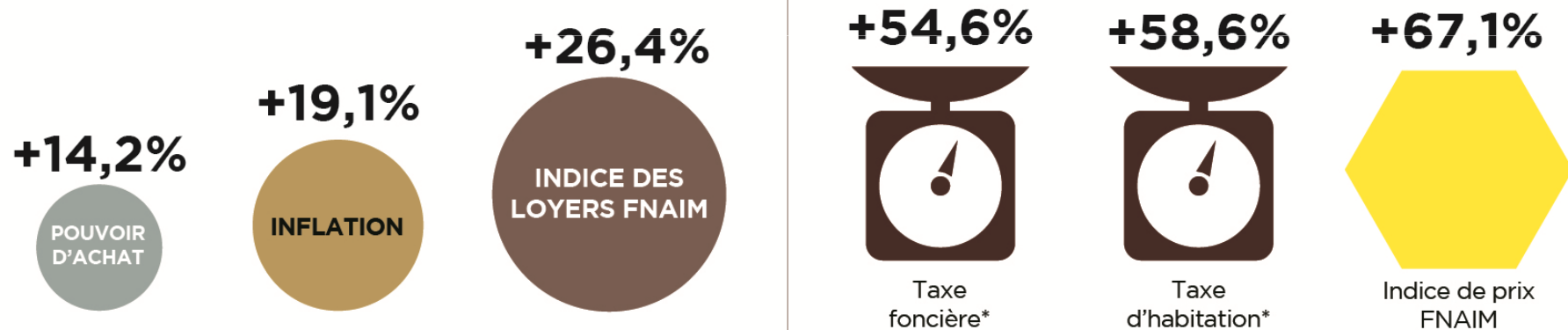
INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE CONFIANCE DES MÉNAGES



L'indicateur synthétique de confiance des ménages résume leur opinion sur la situation économique. Il décrit la composante commune de 8 soldes d'opinion : niveau de vie passé et futur en France, situation financière personnelle passée et future, chômage, opportunité de faire des achats importants, capacité d'épargne actuelle et capacité d'épargne future.

EVOLUTIONS COMPARÉES SUR 10 ANS (2002-2012)

(Source : INSEE, DGCL et Compte de logement, calcul FNAIM)



**LA FISCALITÉ LOCALE DIRECTE A AUGMENTÉ
2 FOIS PLUS VITE QUE LES LOYERS ET L'INFLATION.**

* Les évolutions sont corrigées de celle du parc de logements

DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT



2000 - 2012

+44%
LOYERS



+49,3%
CHARGES



+55,2%
ENERGIE



A

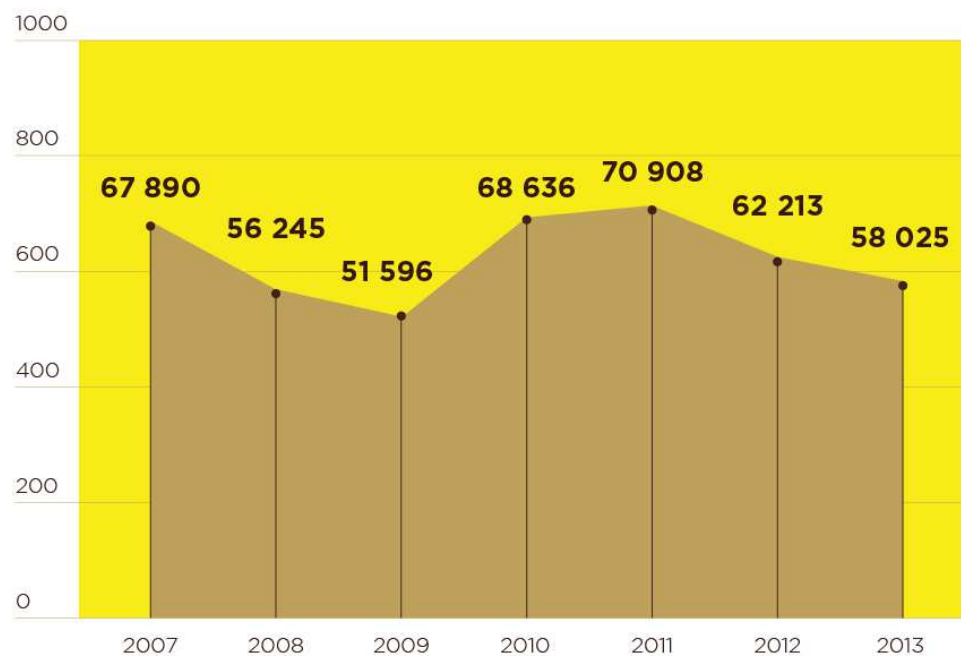
**LES TENDANCES DE L'ACTIVITÉ
EN PACA**



NOMBRE DE VENTES DANS L'ANCIEN

Sources : CGEDD d'après DGFP (MEDOC) et bases notariales

APPARTEMENTS ET MAISONS



ÉVOLUTION
ANNUELLE

-6.7 %

CHIFFRE
2013*

58 025

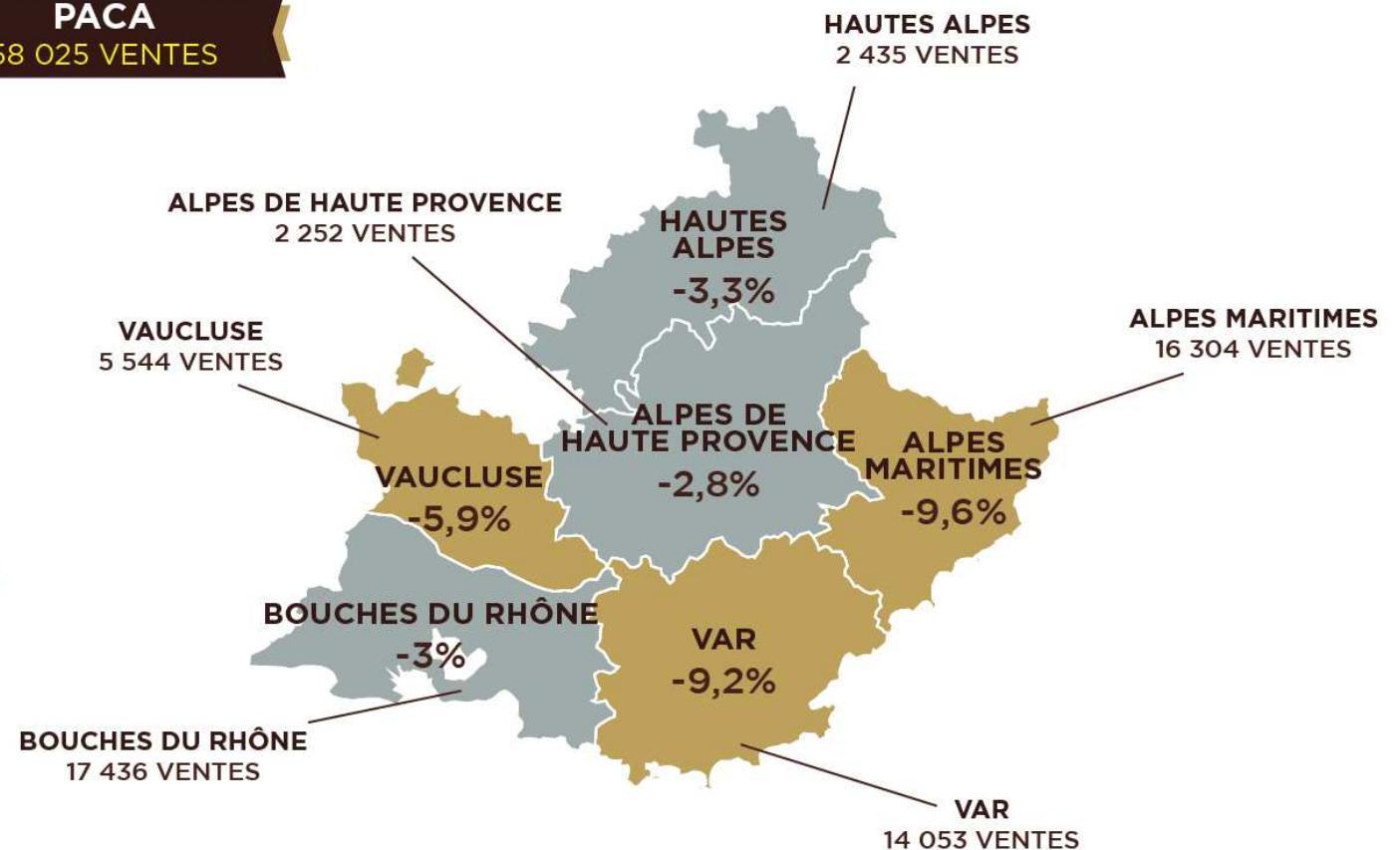
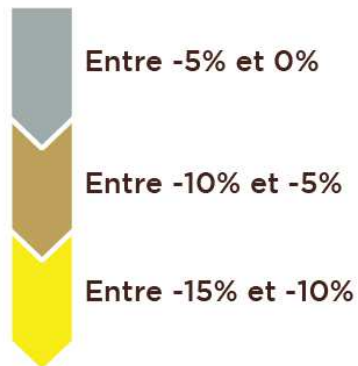
* Estimation Fnaim décembre 2013

VENTES DÉPARTEMENTALES EN 2013

Source : FNAIM Janvier 2014

ÉVOLUTION
—
2012/2013

PACA
58 025 VENTES



B

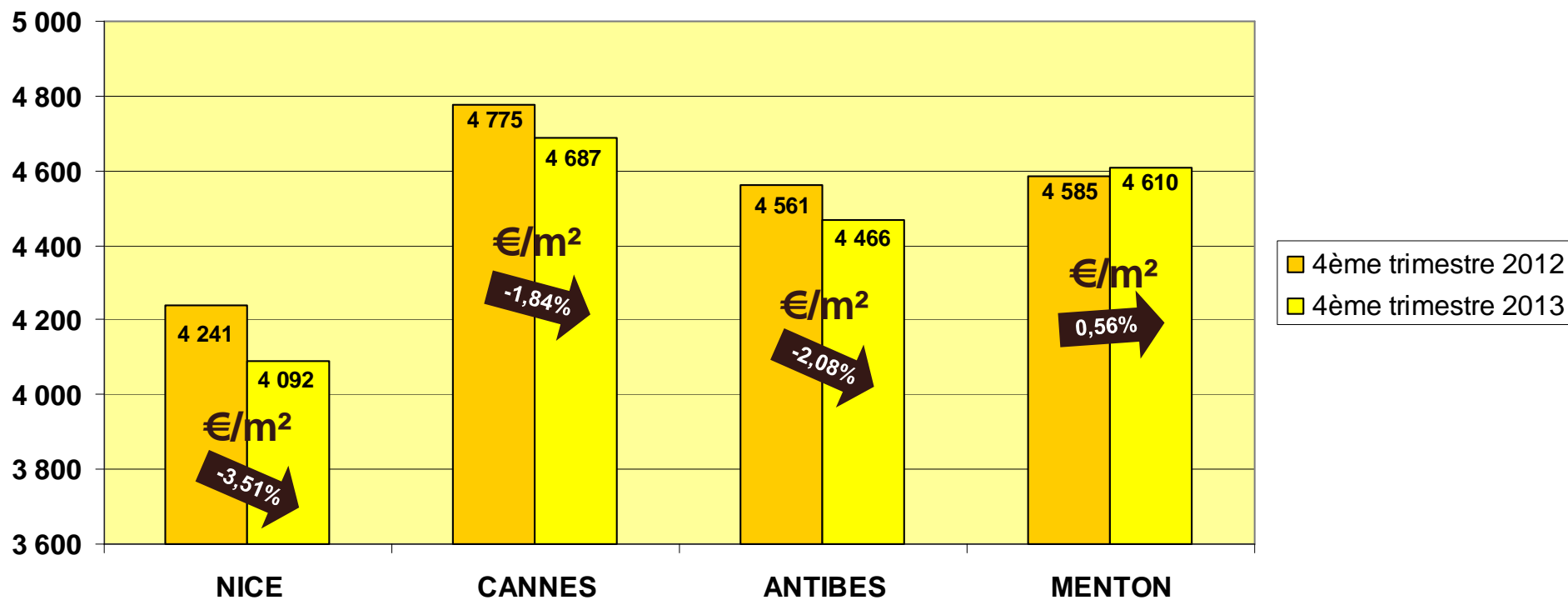
LES TENDANCES DES PRIX

DANS LES ALPES-MARITIMES



MOYENNES GLISSANTES DES PRIX AU 4^{ème} TRIMESTRE 2013

moyenne du 4^{ème} trimestre 2013 et des 3 trimestres précédents, comparée à la moyenne du 4^{ème} trimestre 2012 et des 3 trimestres précédents.





C

LES TENDANCES DES LOYERS

DANS LES ALPES-MARITIMES

LOYERS ET RENTABILITÉ LOCATIVE DES APPARTEMENTS

Loyers moyens et évolution 2013 / 2012

* La rentabilité locative brute est le rapport entre le loyer annuel perçu et le prix d'achat



LOYERS
MOYENS

15,58

€/m²



RENTABILITÉ LOCATIVE*
DES APPARTEMENTS

4,02 %



ÉVOLUTION ANNUELLE
DES LOYERS

- 1,2 %

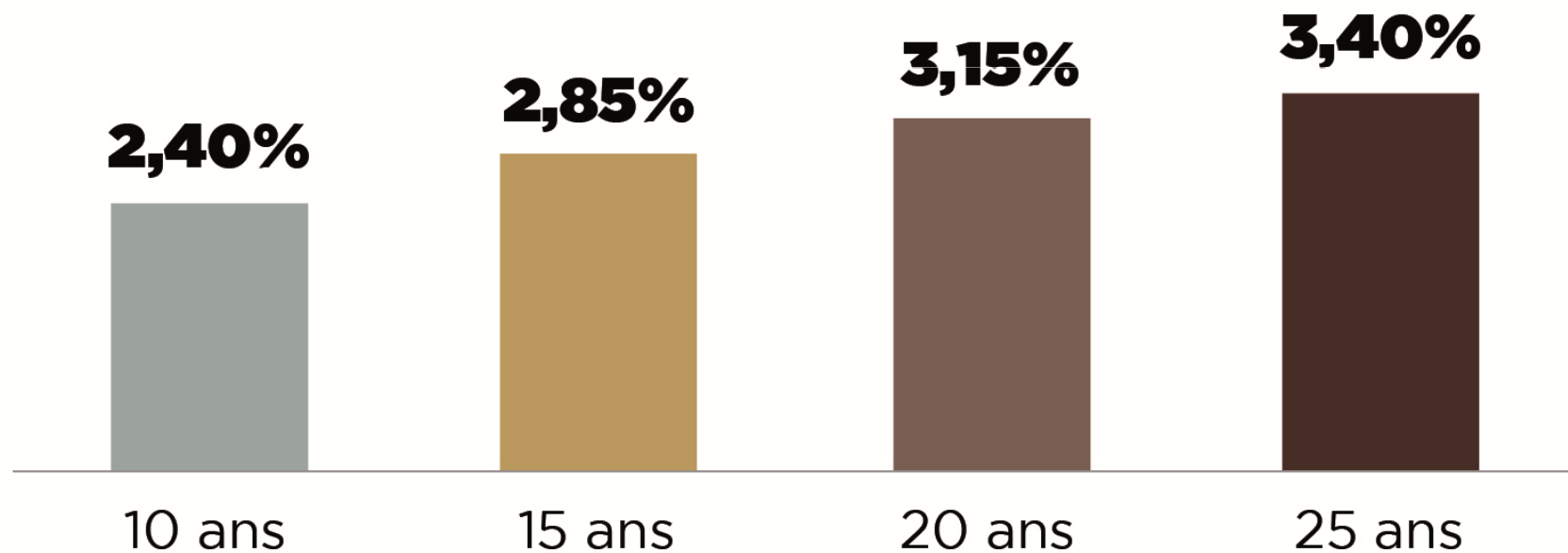
D

LES TENDANCES DES CRÉDITS



TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS EN RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

(Source CAFPI : Janvier 2014)





E

FISCALITÉ

Plus-values immobilières
Droits de mutation à titre onéreux



PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

DEPUIS LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2013, LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES SONT EXONÉRÉES AU-DELÀ DE 22 ANS DE DÉTENTION (AU LIEU DE 30 ANS AUPARAVANT). SONT CONCERNÉS LES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LES INVESTISSEMENTS LOCATIFS.

Logement acheté le 01 septembre 2003 à 200 000€, revente à 440 000€ (travaux réalisés 30 000€ + Frais de Notaire 15 000€)			
Date de mutation	Avant le 01 septembre 2013	01 septembre 2013 au 31 août 2014	A partir de 01 septembre 2014
Impôt sur le revenu	33 345	19 451	23 712
Prélèvements sociaux	27 203	20 799	27 233
Taxe supplémentaire	7 020	2 309	3 744
Total	67 568	42 559	54 689



GAIN DE 12 130 € SOIT ENVIRON LES FRAIS DE NOTAIRE

DROIT DE MUTATION À TITRE ONÉREUX

LE GOUVERNEMENT ET LES COLLECTIVITÉS LOCALES ONT ENTÉRINÉ RÉCEMMENT UN ACCORD DONNANT LA POSSIBILITÉ AUX DÉPARTEMENTS DE DÉPLAFONNER LE TAUX DE PRÉLÈVEMENT DES DROITS DE MUTATION À TITRE ONÉREUX, VERSÉS AU DÉPARTEMENT À CHAQUE ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER. CE PLAFOND PASSERA À 4,5% AU LIEU DE 3,8% POUR LES DEUX LOIS DE FINANCES À VENIR EN 2014 ET 2015.

Droit de mutation à titre onéreux		
Date de mutation	2013	2014-2015
Montant d'acquisition	300 000 €	
Part départementale	11 400 €	13 500 €
Surcroît	2 100 €	

Le surcroît de droits de mutation à payer, en cas de relèvement à 4,5 %, sera alors de 2 100 € soit 0,7 % du montant d'acquisition, de quoi alourdir la facture des acquéreurs dont la capacité d'achat est déjà fortement affectée par les hausses d'impôts et le chômage.

