



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

## DOSSIER DE PRESSE

**Conférence de presse**  
**Mardi 14 janvier à 15h00**

### **Bilan 2013 du marché immobilier du résidentiel en revente dans les Alpes-Maritimes et Perspectives 2014**

P 2-4 Communiqué de presse Fnaim <sup>Côte d'Azur</sup> Bilan 2013 et perspective 2014  
P 5-6 CP ALUR : projet de loi recadré, la FNAIM obtient des avancées majeures

Dossier Annexe : PPT CHIFFRES

#### **Contact presse**

Nadine Bauer  
06 03 89 57 60  
Tel 09 61 48 71 89  
[nadine.bauer@press-com.fr](mailto:nadine.bauer@press-com.fr)

#### **Contact FNAIM** <sup>Côte d'Azur</sup>

Daniel Falcone  
04 93 857 857  
Fax 04 93 857 858  
[fnaim06@fnaim06.fr](mailto:fnaim06@fnaim06.fr)

**FNAIM** <sup>Côte d'Azur</sup> 36, avenue Simone Veil – Quartier Nice Méridia - Nice. Tel 04 93 857 857



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Communiqué de presse

14 janvier 2014

## Poursuite de la baisse d'activité en 2013- Lente décrue des prix

### Des perspectives marquées par l'incertitude

Une conjoncture économique dégradée, une fiscalité galopante, des prix élevés, un projet de réforme de la location très contesté..., 2013 fut une année difficile pour l'immobilier, heureusement soutenu par des taux d'intérêt historiquement bas.

2014 s'ouvre sous les mêmes auspices avec, en plus, une crainte de remontée prochaine des taux de crédit immobilier.

### Baisse généralisée des transactions en 2013

La baisse d'activité sur le marché immobilier résidentiel ancien dans les Alpes-Maritimes s'est poursuivie en **2013 (baisse de 9%)** toutefois à un rythme inférieur à la baisse de 2012 (15%).

Cette baisse d'activité s'explique à la fois :

- Par la faiblesse de l'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. La production insuffisante de logements neufs accentue encore le manque d'offre ;
- Par la diminution de la 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

La FNAIM estime à 668 000 le nombre des transactions de logements anciens conclues **en France** en 2013 contre 704 000 ventes en 2012, soit une baisse de 5.1% par rapport à 2012.

**Dans les Alpes-Maritimes, 16304 ventes en 2013, ont été enregistrées soit une baisse de 9.04% par rapport à 2012.** Sur un total 58025 ventes réalisées en Région PACA.

### Lente décrue des prix

Paradoxalement, la dégradation du nombre de transactions ne se traduit pas par une chute importante des prix. 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.

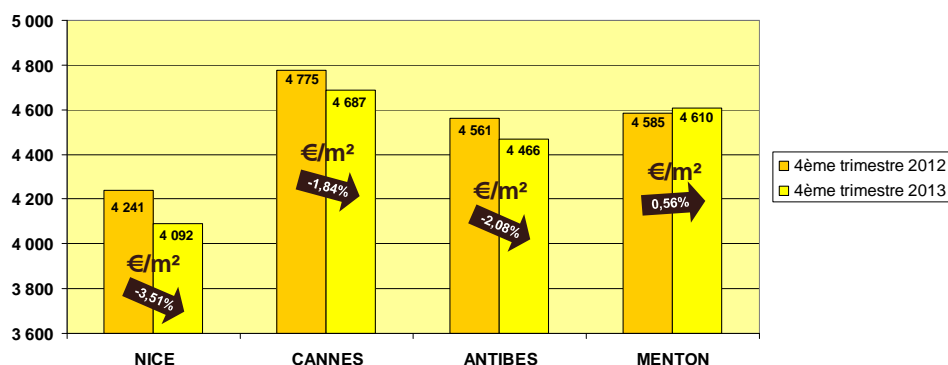
Sur une année glissante, dans les Alpes-Maritimes, la lente décrue des prix se confirme : (voir tableau ci-après)

Nice -3.58% - Cannes -1.84% -

Antibes -2.08% - Menton +0.56%

## MOYENNES GLISSANTES DES PRIX AU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2013

moyenne du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 et des 3 trimestres précédents, comparée à la moyenne du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 et des 3 trimestres précédents.



### 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 1.02%** en moyenne dans les Alpes-Maritimes, avec un prix moyen de 15.58€/M<sup>2</sup>

**Rendements locatifs** : Le rapport entre le loyer annuel et le prix des appartements dans les principales métropoles régionales permet de dégager une estimation des rendements locatifs.

Compris, pour la plupart, entre 5 % et 6 %, ils situeraient l'immobilier locatif résidentiel dans le haut du classement actuel des placements. **(4.06%/an dans le 06)**. Une performance à relativiser : Il s'agit, en effet, 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.

### Fiscalité

Depuis le 1<sup>er</sup> 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. Ainsi, pour un logement acheté le 01 septembre 2003 à 200 000€, revendu à 440 000€ (travaux réalisés 30 000€ + Frais de Notaire 15 000 €), le total des prélèvements s'élèverait à 42 559 € si la mutation a lieu avant le 1<sup>er</sup> septembre 2014, soit une économie de 12 130 € environ.

« La diminution de l'imposition sur la plus-value immobilière, est en soit 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). **Nous exhortons le Conseil général à ne pas augmenter en 2014 et 2015 la part départementale de taxation sur les droits de mutation. Le surcroît de droits de mutation à payer, en cas de relèvement à 4,5 %, serait 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.** » précise Frédéric Pelou, Président de la FNAIM côte d'Azur.

## 2014, une année sous le signe de l'incertitude

*« En ce début d'année, beaucoup d'incertitudes pèsent sur le marché immobilier résidentiel, dans tous les domaines : économique (croissance, chômage), psychologique (moral des ménages, confiance), financier (taux d'intérêt, solvabilité des accédants à la propriété), juridique (loi ALUR), fiscale (plus-values, droits d'enregistrement), etc. L'étude CAFPI le confirme : le risque de remontée des taux, la hausse des frais de notaire et le déficit de construction de logements neufs l'amène à pronostiquer un net recul de la production de crédits en 2014.*

*La Loi ALUR va rendre encore plus complexe les ventes immobilières dans les copropriétés, qui représentent 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 <sup>Côte d'Azur</sup> multiplie ses réunions d'information afin que ses cabinets affiliés soient au point, dès la parution de cette nouvelle Loi. » Frédéric Pelou, président FNAIM <sup>Côte d'Azur</sup>*

---

### A propos de la FNAIM

**La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la plus importante organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France.** Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. Elle réunit aujourd'hui 12 000 entreprises, soit le tiers du secteur et environ 100 000 collaborateurs, exerçant les différents métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France.

A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier.



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

## FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

### **Le projet de loi ALUR est recadré. La FNAIM obtient des avancées majeures.**

Mercredi 18 décembre 2013

Conformément aux attentes de la FNAIM, le projet de loi ALUR a fait l'objet d'évolutions importantes avant sa présentation en seconde lecture, ce mardi 17 décembre, devant la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale.

Les modifications apportées dans la nouvelle mouture du texte ont été présentées lors d'une conférence de presse, tenue le 16 décembre 2013, par Cécile Duflot, ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires.

Plusieurs points ont évolué dans le sens préconisé par la profession, principalement sur le volet « professions immobilières », sur les honoraires de location, sur le compte unique des petites copropriétés et sur la garantie universelle des loyers (GUL).

#### **Un Conseil national composé majoritairement de professionnels**

Dans la nouvelle version du projet, le « Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières », organe de régulation des professions immobilières, est constitué à majorité de professionnels choisis sur proposition des syndicats professionnels.

Le Conseil national comprend également des représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs agréées œuvrant dans le domaine du logement, ainsi que des représentants des ministres en charge de la Justice, du Logement et de la Consommation.

Son rôle sera de veiller au respect des règles déontologiques, qu'il proposera au ministre de la Justice pour adoption par décret. Il proposera également le contenu de l'obligation relative à la formation professionnelle continue des acteurs de l'immobilier.

#### **Des honoraires de location en partie partagés**

Les honoraires de location seront décorrélés du montant du loyer. Le bailleur prendra en charge la totalité des honoraires liés à la mise en location de son bien, à l'exception des prestations qui bénéficient aux deux parties : la réalisation de l'état des lieux, la rédaction du bail, la réalisation de la visite et la constitution du dossier du locataire.

Pour ces prestations, les honoraires de l'agence seront partagés entre le propriétaire bailleur et le locataire. Le montant des honoraires imputable au locataire sera plafonné selon la surface habitable et la localisation du bien loué.

Même si elle note avec satisfaction cette avancée, la FNAIM continue de travailler avec le Ministère sur ces honoraires de location à la charge des locataires dont le montant devrait être plafonné à un niveau fixé par décret.

#### **Un aménagement du compte séparé pour les petites copropriétés**

La FNAIM a réussi à se faire entendre sur le surcoût, pour les copropriétaires, du compte bancaire séparé dans les petites copropriétés. La nouvelle version du projet de loi ALUR rétablit une dérogation au compte séparé pour les copropriétés de moins de 15 lots principaux, sous condition d'approbation des copropriétaires par un vote en assemblée générale.

.../...

Communiqué de presse

En dehors de ce cas, et pour tenir compte des temps d'adaptation nécessaires aux professionnels, la suppression de la dérogation au compte séparé entrera en vigueur dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi et s'appliquera à partir de la date de renouvellement des mandats de syndics en cours.

#### **La Garantie Universelle des Loyers n'est plus obligatoire**

À compter du 1er janvier 2016, tous les baux privés qui seront signés, en location nue ou meublée, à titre de résidence principale pourront automatiquement être garantis par la GUL. À partir de cette date, il sera également possible de bénéficier de la garantie au moment du renouvellement du bail.

**Gratuite mais plafonnée.** La GUL sera financée par l'Etat, avec la participation d'Action Logement (anciennement 1% Logement). L'ensemble des locataires dont le taux d'effort est inférieur ou égal à 50 % y sera éligible. La GUL sera gérée par une agence d'État qui s'appuiera, selon un cahier des charges précis, sur un réseau d'opérateurs agréés : gestionnaires de biens, professionnels du monde de l'assurance, huissiers de justice, associations agréées, etc.

En cas d'impayé, le propriétaire sera indemnisé à hauteur du loyer de référence fixé localement par le préfet à partir des données fournies par les observatoires des loyers, en application du nouveau dispositif d'encadrement des loyers. Dans les zones non concernées par ce dispositif, un loyer de référence sera fixé par décret. La durée d'indemnisation (de l'ordre de 18 mois) ainsi que la franchise (d'une durée minimale d'un mois) seront précisées par décret.

**Non cumul avec la caution.** Le cumul de la GUL et du cautionnement sera interdit. Pour les logements éligibles au dispositif, la GUL se substituera au cautionnement, c'est-à-dire que le propriétaire qui souhaite demander à un candidat locataire que des proches se portent caution pour lui ne pourra pas bénéficier de la GUL. Une exception est toutefois prévue pour les étudiants qui ne gagnent pas leur vie : c'est le seul cas où le cumul de la caution et de la GUL est possible.

#### **Nouvel examen devant la représentation nationale**

Les dispositions énoncées ci-dessus peuvent encore évoluer au cours des débats parlementaires. L'examen du projet de loi en deuxième lecture par les députés est prévu les 14 et 15 janvier 2014. Le texte sera débattu au Sénat fin janvier.

La FNAIM appelle les parlementaires à une seconde lecture du texte objective et courageuse, en gardant à l'esprit que la loi ALUR poursuit deux nécessités : améliorer l'offre de logements à louer, notoirement insuffisante dans les secteurs où la demande est très forte ; conserver, voire renforcer, l'intérêt des propriétaires pour l'investissement locatif.