

FAITS MARQUANTS DU MOIS D'OCTOBRE 2018

Maroc

- ▶ Baisse des transactions, hausse des prix : le marché immobilier est en pleine léthargie ;
- ▶ Réalisation du programme «Villes sans bidonvilles» à un taux de 83% : 59 villes ont été déclarées sans bidonvilles sur les 85 villes concernées par le programme VSB ;
- ▶ 20% des dépenses fiscales enregistrées en 2018 sont destinées au secteur immobilier ;
- ▶ Réflexion sur l'amélioration des méthodes de communication afin de rendre certaines mesures de prévention plus efficaces ;
- ▶ Réalisation des études de marché et d'opportunités relatives au développement de zones logistiques dans les régions du sud ;
- ▶ Renforcement du marché immobilier grâce à la finance participative.

France

- ▶ Recul des permis de construire au troisième trimestre, entre juillet et septembre, de 10,2% par rapport à la même époque de 2017 ;
- ▶ Baisse du nombre de mises en chantier de 7,9% au troisième trimestre par rapport à la même époque de 2017 (-10,9% pour les maisons individuelles "pures" et -17,1% pour le "logement collectif" ;
- ▶ Stabilité de la dynamique du marché immobilier depuis 3 ans grâce à la baisse des taux des crédits immobiliers et les conditions d'octroi avantageuses proposées par les banques ;
- ▶ Hausse des prix de 2,8% entre le 2e trimestre 2018 et le 2e trimestre 2017 (3,3% pour les appartements contre 2,5% pour les maisons sur un an) ;
- ▶ Bond du nombre de ventes de +1,3 % par rapport au troisième trimestre 2017.

Etats-Unis

- ▶ Baisse du nombre de permis de construire en septembre de 0,6% au rythme annualisé (+2,9% pour les maisons individuelles et -7,6% pour les immeubles) ;
- ▶ Baisse des mises en chantier de 5,3% en septembre au rythme annualisé (-0,9% pour les maisons individuelles et -15,2% pour les immeubles) ;
- ▶ Hausse des promesses de ventes de 0,5% en septembre par rapport à août ;
- ▶ Baisse des ventes de logements en septembre de 5,5% pour le neuf et de 3,4% pour l'ancien ;
- ▶ Repli du prix médian des logements neufs de 3,5% en septembre sur un an ;
- ▶ Hausse du prix médian d'une maison de 4,2%, par rapport à septembre 2017 ;
- ▶ Progression de l'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier à 68 en octobre contre 67 en septembre ;
- ▶ Léger bond des dépenses de la construction en août, soit 0,1%. Sur un an, elles ont accéléré de 6,5% (-0,5% pour les dépenses de construction privées +2% pour celles dans le public) ;
- ▶ Recul de l'investissement résidentiel au troisième trimestre à cause de la hausse des coûts des matériaux, d'un manque de terrain et d'une pénurie de main d'œuvre.

Royaume-Uni

- ▶ Hausse des prix de logements en juillet de 0,7% sur un mois ;
- ▶ Oscillation de la croissance annuelle des prix de l'immobilier de 2% à 3% au cours des 12 derniers mois ;
- ▶ Chute de la valeur moyenne des propriétés de 0,5% ;
- ▶ Baisse des demandes des acheteurs de 11% contre 9% le mois précédent. L'incertitude liée au Brexit a détruit la confiance dans le marché immobilier.

Espagne

- ▶ Baisse du prix du logement locatif de 1,3% au troisième trimestre de 2018 ;
- ▶ Hausse des prix de l'immobilier de 7,7% au troisième trimestre 2018 par rapport au même trimestre de 2017, et de 2,9% par rapport au second trimestre 2018 ;
- ▶ Bond du volume des investissements directs en actifs immobiliers au troisième trimestre de 84% par rapport à la même période de l'année précédente.

Chine

- ▶ Stabilité des prix des logements dans les principales villes chinoises ;
- ▶ Poursuite des mesures de contrôle du secteur immobilier par le gouvernement ;
- ▶ Hausse des investissements immobiliers de 9,9% sur un an (14% pour l'immobilier résidentiel). 70,8% de ces investissements se sont orientés vers des projets résidentiels.
- ▶ Hausse de la construction de logements par les promoteurs de 3,9% sur un an ;
- ▶ Bond des ventes de logements commerciaux en termes de surface de 2,9% au cours des trois premiers trimestres.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-21

- 31/10/2018 - Logement : Le gouvernement veut réduire le déficit
- 30/10/2018 - Relance de l'habitat: les détails du projet de feuille de route du ministère
- 29/10/2018 - Le Maroc se penche sur l'immobilier et l'urbanisme dans sa lutte contre la corruption
- 23/10/2018 - Secteur immobilier : Les dérogations fiscales dépassent 5,7 Mds de DH en 2018
- 22/10/2018- A qui profitent les dérogations fiscales?
- 20/10/2018 - Provinces du Sud : Des zones logistiques en projet
- 17/10/2018 - La FNPI au Club de L'Economiste: Les chantiers prioritaires des promoteurs
- 16/10/2018 - La FNPI au Club de L'Economiste Immobilier: «Il n'y a de crise que dans la demande»
- 16/10/2018 - Urbanisme : le Maroc et le Bénin signent un mémorandum d'entente
- 14/10/2018 - «Villes sans bidonvilles» : Le programme s'approche à grands pas de ses objectifs
- 14/10/2018 - Urbanisme : Le pari des villes nouvelles
- 12/10/2018 - Agences immobilières : Les Associations marocaine et française se rapprochent
- 12/10/2018 - Al Omrane : Une décennie d'excellence dans l'immobilier
- 09/10/2018 - Le secteur immobilier marocain est en pleine léthargie depuis quelques années
- 09/10/2018 - Le groupe fête son 5ème anniversaire : L'évolution de l'immobilier sous la loupe de Yamed Capital
- 04/10/2018 - immobilier: le haut standing fait de la résistance
- 02/10/2018 - Abdelmajid Bergach : La finance participative a boosté le marché immobilier

France

P 22-34

- 30/10/2018 - Immobilier de luxe: les prix parisiens sont loin d'égaliser ceux de Londres
- 29/10/2018 - Logement neuf : le nombre de permis de construire plonge
- 29/10/2018 - Les mises en chantier de logements accentuent leur baisse
- 25/10/2018 - « La vente d'une grande partie du stock de logements publics n'est pas la solution »
- 25/10/2018 - Le crowdfunding immobilier s'étend au secteur du locatif
- 23/10/2018 - Immobilier : vendez plus cher avec un bon DPE
- 22/10/2018 - Le marché du logement français est porté par la faiblesse des taux immobiliers
- 22/10/2018 - Immobilier ancien : le retour des investisseurs ?
- 22/10/2018 - Immobilier : le marché de l'ancien toujours d'attaque
- 16/10/2018 - Marché immobilier : des ventes encore au beau fixe
- 09/10/2018 - L'immobilier ancien bat un record au troisième trimestre
- 09/10/2018 - En dix ans, le coût d'un crédit immobilier a presque été divisé par quatre
- 07/10/2018 - Dans le neuf, mieux vaut contrôler l'avancement du chantier avant de payer
- 04/10/2018 - Projet de loi Elan: les députés donnent leur ultime feu vert
- 01/10/2018 - Immobilier les prix se sont stabilisés en septembre

Etats-Unis

P 35-39

- 25/10/2018 - USA/Immobilier-Promesses de vente en hausse de 0,5% en septembre
- 17/10/2018 - Nuages sur l'immobilier aux Etats-Unis, le temps se couvre sur Wall Street
- 03/10/2018 - Les grandes fortunes américaines possèdent 10 propriétés immobilières en moyenne

Royaume-Uni

P 40 - 42

- 01/10/2018 - A Londres et Paris, effet limité du Brexit sur l'immobilier
- 17/10/2018 - Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni enregistrent la plus forte baisse mensuelle en six ans
- 10/10/2018 - Selon les experts, les incertitudes liées au Brexit pèsent sur le marché immobilier

Espagne

P 43- 47

- 26/10/2018 - Communiqué : Le marché immobilier à Barcelone et à Madrid : avant le paradigme d'un double scénario
- 11/10/2018 - Le prix du logement à louer en Espagne a diminué de 1,3% au troisième trimestre de l'année
- 11/10/2018 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Octobre 2018

Chine

P 48-48

- 20/10/2018 - Chine : les prix de l'immobilier restent stables grâce aux mesures de contrôle
- 19/10/2018 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 9,9% de janvier à septembre

[Lire le détail...](#)

- **31/10/2018 - Logement : Le gouvernement veut réduire le déficit**

Ramener le déficit en logements à 200.000 unités à l'horizon 2021. C'est l'engagement pris par le gouvernement à travers la création de 160.000 unités chaque année.

L'annonce a été faite par le chef de gouvernement, Saâd Eddine El Othmani, dans le cadre d'une réponse à une question centrale sur «les chantiers sociaux et les mesures y afférentes au titre de l'année 2019», lors de la séance mensuelle relative à la politique générale à la Chambre des représentants. Dans ce sens, M. El Othmani a expliqué que les politiques publiques adoptées dans le domaine du logement ont permis de réduire le déficit budgétaire de 1.240.000 unités en 2002 à 400.000 unités à fin 2017, soulignant que la priorité sera accordée à la lutte contre l'habitat insalubre et à l'amélioration des conditions de vie des familles en situation précaire.

Dans ce sens, il sera procédé à la mise en œuvre du programme «Villes sans bidonvilles» dont le lancement a permis depuis fin juin 2018 de traiter la situation de 277.583 ménages, soit 66% du total des familles après actualisation de leur nombre, a fait savoir le chef de gouvernement, rappelant que 59 villes ont été déclarées sans bidonvilles sur les 85 villes concernées par ce programme. M. El Othmani a d'autre part précisé que l'Exécutif poursuivra la mise en œuvre du programme de réhabilitation des bâtiments menaçant ruine, en application des Hautes orientations royales relatives à la rénovation des anciennes médinas, assurant que l'accent sera mis sur la mise en œuvre de quatre conventions de partenariat signées lundi dernier à Marrakech sous la présidence de SM le Roi Mohammed VI, à l'occasion de la présentation des programmes de réhabilitation et de mise en valeur des médinas de Salé, Meknès, Tétouan et Essaouira avec une enveloppe budgétaire de près de 2,35 milliards de dirhams (MMDH). Le gouvernement œuvrera également à la mise en œuvre du programme de réhabilitation de l'habitat illégal et de la réhabilitation urbaine, à travers la concrétisation de 588 projets, dont une contribution étatique de 12 MMDH bénéficiant à 1.250.000 personnes, a-t-il ajouté.

Source : Aujourd'hui.ma

- **30/10/2018 - Relance de l'habitat: les détails du projet de feuille de route du ministère**

Le projet de feuille de route repose sur six axes majeurs, dévoilés lors du dernier Conseil national de l'habitat. Il est le fruit de plusieurs rencontres et négociations entre institutions publiques, administrations, secteur privé et professionnels.

Le projet de feuille de route de l'habitat a été révélé ce 24 octobre lors de la seconde édition du Conseil national de l'habitat, tenue à Rabat.

Médias24 a déjà révélé les grandes lignes et les premiers détails de cette nouvelle stratégie.

Ci-après les mesures phares proposées pour chaque axe, sans reprendre celles qui ont déjà été dévoilées dans l'article précédent:

Axe 1 : L'accroissement de l'offre foncière et la régulation des marchés fonciers

1/ Maîtrise du développement urbain et accroissement de l'offre foncière

Mesures:

- Instauration d'une nouvelle génération de plans d'aménagement plus opérationnels et plus adaptés au rythme de la croissance urbaine, principalement des plans qui encadrent le développement des centres périurbains et les dotent de COS (Coefficient d'occupation du sol) et CUS (Coefficient d'utilisation du sol) qui optimisent l'utilisation du sol tout en offrant un cadre de vie respectueux de l'environnement;

- Prévoir la possibilité de majorer le COS et le CUS pour encourager des produits particuliers (logements de faibles VIT);
- Mesures phares proposées pour opérationnaliser les ZUN (Zone d'Urbanisation Nouvelle): Instituer un fonds destiné au financement de l'urbanisation; lancer un programme de ZUN prioritaires pour accroître l'offre foncière.

2/Adéquation quantitative, qualitative et territoriale de la production foncière:

Mesures d'assouplissement des procédures administratives:

- Revoir les dispositions du RGC (Règlement Général de la Construction) pour responsabiliser davantage la maîtrise d'œuvre dans toutes les phases administratives, afin de réduire le nombre des intervenants;
- Plafonner les délais à 1 mois maximum pour la délivrance de toute autorisation;
- Instituer une instance de recours.

Mesures proposées pour un meilleur ciblage de la production publique et privée:

- Accroître et diversifier la production foncière, et assurer son adéquation avec les capacités contributives des ménages;
- Revoir le système des aides actuelles pour tenir compte de la typologie des produits et des spécificités locales;
- Cibler les petites et moyennes villes, adapter les produits à leurs caractéristiques et leur accorder des avantages plus conséquents.

Mesures proposées pour promouvoir le recyclage foncier et le renouvellement urbain:

- Recenser les terrains sous-exploités;
- Arrêter des mesures spécifiques pour leur valorisation, lever les contraintes rencontrées sur le plan technique, juridique, urbanistique, d'occupation; et inciter les propriétaires concernés à les céder ou à y réaliser des projets d'investissement.

Mesures proposées pour promouvoir le renouvellement foncier:

- Un programme d'acquisition foncière pour accompagner à court, moyen et long terme les besoins du secteur de l'habitat (besoins encadrés par les documents d'urbanisme en vigueur).

Les ressources envisagées pour ce programme sont: le solde actuel du FRD (Fonds de Réemploi Domaniale) et les produits de vente à recouvrer au titre des précédents et prochains exercices, ainsi que les avances d'autres fonds au titre des opérations qui les concernent et les dotations budgétaires qui peuvent être affectées à ces programmes.

Axe2 : L'adéquation de l'offre à la demande dans le cadre d'une approche territoriale

Mesures proposées pour la mise à niveau de l'offre:

- Les programmes comportant les nouveaux types de logement pouvant bénéficier de l'appui public devraient bénéficier des encouragements de l'Etat, sous forme d'une défiscalisation totale à condition qu'ils portent sur un minimum de logements qui peut être variable selon la typologie et les milieux de résidence (un minimum de 20 logements à 100 logements);
- Les programmes des coopératives d'habitat, des associations et amicales d'habitat quelle que soit leur taille devraient bénéficier des encouragements de l'Etat; notamment la mobilisation du foncier public (lorsqu'il est disponible) dans des conditions favorables, la prise en charge de l'assistance technique et l'accompagnement par l'Etat, et l'exonération des droits d'enregistrement et de conservation foncière.
- Les projets de rénovation et actions d'auto-rénovation qui produisent des logements en nombre plus réduit dans le cadre de la maison marocaine moderne ou traditionnelle, ou d'habitat rural, devraient bénéficier d'un dispositif adapté d'aides publiques incluant la prise en charge par l'Etat de l'assistance technique et l'accompagnement de ces

projets ainsi que de l'exonération des droits d'enregistrement et de conservation foncière.

Mesures proposées pour la mise à niveau de la demande:

- Pour les différents types de produits et de VIT proposés, il est impératif de plafonner le niveau de revenus des ménages éligibles:

* Pour les logements de faible VIT d'une superficie variant entre 40 et 50 m², le niveau de revenu devrait être ramené à 1,5 fois le Smig (au lieu de 2 fois le Smig en vigueur aujourd'hui), avec une aide directe plus conséquente : une aide aux ménages équivalente à la TVA, augmentée d'une aide frontale de 15.000 DH (Fonds solidarité habitat et intégration urbaine);

* Pour les logements sociaux à 250.000 DH, d'une superficie variant entre 50 et 70 m², le niveau de revenu devrait être plafonné à 2,5 fois le Smig, en plus d'une aide aux ménages équivalente à la TVA avec un plafond de 35.000 DH. Une modulation des encouragements qui privilégierait les territoires délaissés par rapport à ceux connaissant une concentration de programmes est envisageable.

* Pour les logements à 450.000 DH, d'une superficie variant entre 70 et 90 m², le niveau de revenu devrait être plafonné à 3,5 fois le Smig. Il est également proposé une exonération totale en cas de programme mixte dans les proportions indiquées.

Autres mesures proposées:

- Les actions d'auto-rénovation et d'auto-réhabilitation, dans le cadre des opérations d'amélioration des conditions d'habitat et de résorption de l'habitat précaire ou menaçant ruine en milieu urbain ou rural, sont éligibles à des aides directes (en numéraire ou sous forme de matériaux de construction);

- Les actions d'auto-construction pour les couches sociales les plus démunies en milieu urbain et rural devraient bénéficier de mécanismes de soutien technique (plans d'architecture et plans de béton), et d'aide à la construction des dossiers de crédit FOGARIM et d'exonération des droits d'enregistrement et de conservation foncière;

- Les encouragements à accorder aux programmes de logements à 250.000 DH devraient être modulés en fonction des villes et territoires concernés (territoires déficitaires, forte demande en logements, développement des PME locales...).

Dispositif d'encouragement pour la promotion du logement solidaire:

- Les programmes de logements de faible VIT, logements sociaux et logements à 450.000 Dh portés par les coopératives et associations d'habitat devraient bénéficier des mêmes avantages accordés aux promoteurs immobiliers et ce, quelle que soit la consistance des programmes (exonérations fiscales et aides directes). Ces programmes et ceux visant la réalisation de logements d'une VIT supérieure à 450.000 dh, portés par des coopératives et associations d'habitat, peuvent bénéficier du foncier public selon sa disponibilité et les possibilités de sa valorisation définies par les documents d'urbanisme;

- Le recours à une maîtrise d'ouvrage déléguée (opérateurs publics ou privés) ou à une assistance à maîtrise d'œuvre professionnelle, sera fortement encouragé pour assurer une plus grande maîtrise des programmes;

- Des mesures visant l'amélioration de la gouvernance des coopératives et associations d'habitat sur le plan du fonctionnement et de l'organisation comptable, et un dispositif de contrôle pour s'assurer que les logements soient affectés aux personnes éligibles.

Axe 3: Croissance de la performance des programmes de résorption et de prévention

1/ Recadrer les activités du Fonds solidarité habitat et intégration urbaine (FSHIU)

Créé en 2002, le FSHIU est alimenté par la taxe sur le ciment qui était de 5 centimes initialement et qui a été portée en 2004 à 10, puis à 15 centimes/kg en 2013. Ces ressources stables et pérennes ont permis au ministère d'accroître d'une manière sensible ses interventions dans le domaine de la résorption de l'habitat insalubre, et de

promotion de l'habitat social destiné aux ménages à revenus limités (provinces du sud, FOGARIM, logements des militaires...).

Les objectifs du ministère dans ce sens sont d'accroître les performances du fonds et d'améliorer sa gestion.

Mesures proposées:

- Redéploiement d'une partie des ressources du FSHIU sous forme d'avances récupérables au profit des actions visant l'accroissement de l'offre foncière dans le cadre des ZUN;
- Redéploiement d'une autre partie sous forme d'aides directes pour les actions d'auto-réhabilitation en tissus anciens et d'auto-amélioration en milieu rural.

2/ Améliorer la performance des actions de résorption et de prévention

Mesures proposées pour accroître la performance des programmes de résorption:

- Accorder la priorité et axer les efforts sur les villes où le bidonville est persistant (Casablanca, Rabat, Temara, Kenitra);
- Prévoir un accompagnement social des ménages entre la démolition des baraques et l'installation sur le nouveau site;
- Mettre en place un traitement particulier pour les personnes à besoins spécifiques (seuil de pauvreté, handicap, vieillesse...);
- Améliorer la gouvernance des programmes en matières de contrôle du nombre des ménages, d'établissement des listes des bénéficiaires et d'opérations de transfert.

Mesures proposées pour accroître la performance des programmes de prévention:

- Initier des opérations de lotissements économiques de prévention à céder sur la base de critères sociaux, à un prix proche du coût de revient;
- Assurer l'encadrement de l'auto-construction sur les plans juridique (délai de construction, cession 4 ans après le permis d'habiter, interdiction des procurations, etc.); technique (plans et suivi des travaux par des architectes et bureaux d'études, pris en charge par l'Etat); et financier (garantie de damane-sakan, exonération des droits d'enregistrement et de conservation foncière, taux de crédit bonifié, etc.).

Axe 4: Recentrage des activités du secteur public et consolidation de la synergie avec le secteur privé

Mesures proposées dans le cadre du recentrage des activités du secteur public:

- Le repositionnement du secteur public de l'habitat sur les activités d'aménagement et de production foncière;
- La promotion du recyclage foncier sur des terrains publics dormants;
- Le ciblage des territoires déficitaires délaissés par le secteur privé en initiant des actions plus adaptées d'habitat dans le cadre du partenariat avec les collectivités territoriales.

Axe 5: Qualité, durabilité et encadrement juridique et technique

Mesures proposées:

- Renforcement du contrôle des matériaux de construction importés;
- Révision des cahiers de charges des programmes d'habitat pour promouvoir la qualité et les spécificités territoriales.

Mesures proposées pour la qualification des intervenants:

- Instituer un statut du promoteur immobilier fixant notamment les conditions d'exercice de cette profession;
- La qualification, l'encadrement et la professionnalisation de l'ensemble des intervenants de toute la chaîne dans l'acte de bâtir, notamment le maître d'ouvrage, le promoteur immobilier, l'entreprise et la main d'œuvre;

- La réglementation et l'organisation de certains métiers (Bureaux de contrôle techniques, Coordonnateur sécurité, etc.);
- La réglementation de la sous-traitance.

Mesures proposées pour promouvoir la qualité dans l'habitat:

- Intégrer les éléments de l'environnement dans la démarche de promotion de la qualité;
- Promouvoir la verticalité contrôlée pour pouvoir générer plus d'espaces verts et d'espaces de loisirs aux habitants.

Mesures proposées pour consolider et étendre l'encadrement juridique et technique:

- Créer un acteur public spécialisé dans le domaine de production du logement destiné à la location ou à la location-accession;
- Procéder à une refonte globale du système d'octroi des autorisations de construire à travers la révision profonde des textes y afférents tel que le RGC et la loi relative à l'urbanisme;
- Renforcer le fonctionnement des guichets uniques créés à l'effet d'instruire les dossiers d'autorisation et accompagner les instances administratives de gestion urbaine en vue de passer à un mode de digitalisation des procédures;
- Simplifier les procédures ayant trait à la conservation foncière;
- Apporter les améliorations nécessaires au système en vigueur relatif au référentiel des transactions immobilières, en vue de renforcer la transparence du secteur et créer plus de dynamisme sur le marché;
- Instaurer un système de recours précontentieux pour les projets n'ayant pas obtenu les autorisations administratives à l'instar du système applicable pour le contentieux fiscal.
- Adopter une loi de construction adaptée aux zones rurales édictant des règles qui stimulent et tiennent en compte les spécificités de ces zones.

Axe 6: Ecosystème pour le secteur de l'habitat et de la construction

La mise en place d'un écosystème englobant toutes les filières du secteur de la construction et du logement, considéré comme un grand générateur d'emplois, constituera un levier pour la redynamisation du secteur. Un tel écosystème comprend d'amont en aval: l'exploitation des carrières, l'industrie des matériaux de construction, la mise en œuvre par les entreprises du BTP et la promotion immobilière.

L'objectif de cet écosystème est:

- L'optimisation des coûts et la réduction des délais de production, tout en améliorant la qualité des constructions et en préservant l'environnement;
- La mise en place de normes obligatoires et le contrôle de leur application, ainsi que l'émission de l'avis technique pour stimuler le développement de nouveaux produits;
- L'industrialisation de filières artisanales à travers la standardisation des bâtiments.

Source : urbanews.ma

• 29/10/2018 - Le Maroc se penche sur l'immobilier et l'urbanisme dans sa lutte contre la corruption

La corruption est un fléau qui sévit dans n'importe quelle nation bien que certaines soient plus touchées que les autres. La mise en place de mesures préventives est alors de mise si l'on veut s'assurer le développement d'un pays. C'est ce que va entreprendre le gouvernement marocain en lançant bientôt un plan de communication sur sa stratégie de lutte. Le projet concernera notamment le secteur immobilier et celui de l'urbanisme.

Le Maroc lutte actuellement contre la corruption, et cela de manière très active. **Un projet sera d'ailleurs mis en place dans deux mois visant à mieux communiquer les**

mesures à prendre pour réduire les pratiques illégales rencontrées dans deux secteurs clés du Royaume.

Si ce plan d'action est axé aux objectifs stratégiques fixés par le ministère de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, l'ICPC (Instance centrale de la prévention de la corruption) n'en est pas moins concernée. Les deux entités se sont même alliées afin d'optimiser les résultats.

Il faut aussi savoir que le projet répond à certains titres intégrant la Constitution. Ce qui lui vaut son pesant d'or.

Des idées qui se convergent

Le département en charge de l'habitat et de l'urbanisme est actuellement sur le point d'améliorer ses méthodes de communication afin de rendre certaines mesures de prévention plus efficaces. Sa part de brique dans la lutte contre la corruption organisée par le gouvernement marocain.

L'ICPC a aussi eu une vision similaire. Ce qui a conduit les deux organismes à signer un contrat de partenariat. **Leur but étant de décupler leurs efforts afin d'élargir les démarches préventives ainsi que les actions punitives visant à annihiler toute forme de corruptions, du moins les limiter.** Comme le confirme la direction des systèmes d'information et de la coopération du ministère lors de l'élaboration de la feuille de route :

Une action qui répond aux objectifs stratégiques de ce ministère, déclinés dans son plan d'actions prioritaires en matière de modernisation et de moralisation de l'administration, ainsi qu'aux orientations stratégiques de l'ICPC.

Cette même source atteste que certaines mesures énumérées dans la Constitution s'apparentent également à ce plan d'action :

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre des nouvelles dispositions de la Constitution du Royaume, notamment son titre 12, lié à l'instauration des principes de bonne gouvernance et au contenu du programme d'actions gouvernemental.

Des études au préalable sont de mise

La mise en œuvre du projet gouvernemental est attendue d'ici le mois de décembre 2018. Celui-ci concernera essentiellement l'habitat et l'urbanisme et **portera sur l'élaboration d'un plan de communication concernant la stratégie de lutte contre les éventuelles pratiques illicites dans ces secteurs.**

Mais l'on doit procéder préalablement à un diagnostic de tous les procédés, voire une évaluation des actions de communication réalisées auparavant. À savoir que l'identification des messages clés est le point le plus important à étudier. Il serait, de ce fait, plus efficace de parler :

- De la détermination des cibles prioritaires ;
- Du prix intégral de vente ;
- Des sanctions encourues en cas de vente de biens immobiliers sur le marché noir.

Pour ces deux derniers points, il est à noter qu'une simulation de crédit est toujours nécessaire avant de boucler son plan de financement pour l'acquisition d'un logement afin d'éviter toute forme de malentendu.

C'est après avoir établi des cahiers de charges et étudié l'impact sur la population que le gouvernement pourra finalement mettre en œuvre son projet. À l'exécutif de préciser que l'étude porte sur :

Le diagnostic préliminaire du phénomène de corruption au Maroc, en procédant à l'analyse et à la compréhension sectorielle du phénomène, étapes jugées incontournables pour l'élaboration d'une stratégie nationale de prévention et de lutte contre la corruption.

Source : meilleurtaux.ma

- **23/10/2018 - Secteur immobilier : Les dérogations fiscales dépassent 5,7 Mds de DH en 2018**

40. c'est le nombre d'incitations fiscales offertes au secteur immobilier en 2018, soit 20% du total des dépenses fiscales enregistrées sur l'année, un chiffre stable par rapport à 2017 et 2016.

Dans un rapport sur la dépense fiscale publié ce jour, le ministère des finances indique en effet que les dérogations au profit des activités immobilières totalisent 40 mesures dont 33 ont été évaluées à 5,75 Mds de dirhams en 2018 et proviennent principalement des dépenses fiscales en matière de TVA avec un montant de 2,7 Mds de dirhams et en matière d'IR avec un montant de 2 Mds de dirhams.

Mais 3% seulement de ces avantages fiscaux profitent aux promoteurs alors que 48% bénéficient aux ménages.

Parmi les principales mesures offertes au secteur, la fameuse exonération de TVA sur les opérations de cession de logements sociaux, un cadeau de 2,7 Mds de dirhams fait aux ménages indirectement ou encore l'exonération totale d'IS au profit des promoteurs immobiliers pour les programmes de construction d'au moins 500 logements sociaux, étalé sur une période maximum de 5 ans. Cette mesure a permis aux promoteurs immobiliers d'économiser 548 MDH durant l'exercice en cours contre 738 MDH l'an dernier.

Dans sa version actuelle, le PLF 2019 n'apporte pas de nouveautés au secteur.

Ces mesures doivent être reconduite jusqu'en 2020.

Source : Urbanews.ma

- **22/10/2018– A qui profitent les dérogations fiscales?**

20% des dépenses fiscales enregistrées en 2018 sont destinées au secteur immobilier. L'Etat continue d'accorder plus de dérogations fiscales à vocation plus sociale qu'économique.

Le manque à gagner de l'Etat, correspondant à l'impact budgétaire des incitations fiscales, appelé communément «dépenses fiscales», s'élève à 28,5 milliards de dirhams en 2017 et devrait atteindre 29,2 milliards de dirhams au titre de l'année 2018, révèle le rapport sur les dépenses fiscales accompagnant le Projet de loi de finances 2019.

Le gouvernement a mis en place un nouveau référentiel de calcul de ces dépenses fiscales, lequel a abouti au recensement de 292 mesures dérogatoires en 2017 (correspondant à un coût global de 28,5 milliards de dirhams) au lieu de 418 mesures (34,7 milliards de dirhams) si on se réfère à l'ancienne méthode de calcul. «Le nouveau référentiel favoriserait un meilleur ciblage des dépenses fiscales et une déclinaison des mesures sur la base d'études d'impact socio-économiques», souligne ledit rapport.

Cette refonte vient aussi en réponse aux recommandations de la Cour des comptes qui, dans un rapport publié en 2015, avait relevé l'absence d'un cadre fixant les objectifs recherchés par les dépenses fiscales, ce qui se traduit par un manque de cohérence et d'articulation entre les mesures fiscales et budgétaires.

Voici les principales tendances à retenir du nouveau rapport sur les dépenses fiscales accompagnant le PLF 2019:

- En termes de structure, l'Etat continue d'accorder plus de dérogations fiscales aux entreprises (51% du montant total), suivies des ménages (46%).
- L'Etat continue d'accorder plus de dérogations fiscales à vocation sociale qu'économique. Bien que leur part dans le total des mesures dérogatoires ait baissé de 41% à 34% (entre l'ancien et le nouveau référentiel), leur part dans le coût global des dépenses fiscales a augmenté de 41% à 51%.
- Par type d'impôts, la structure des dépenses fiscales en 2018 est restée identique à celle de l'année 2017 avec une prépondérance des dérogations touchant à la TVA

(15,5 milliards de dirhams soit une part de 53%), suivies de la part de l'IS et de l'IR (16% chacun pour près de 4,6 milliards de dirhams).

- Par secteur d'activité, la structure des dérogations est restée quasiment stable entre 2017 et 2018. Les dépenses fiscales enregistrées en 2018 sont attribuables en grande partie au secteur immobilier (20% pour un montant de 5,7 milliards de dirhams), au secteur énergétique (5,45 milliards de dirhams, soit 19%), au secteur de la sécurité et de la prévoyance (4,78 milliards de dirhams, soit 16%) et au secteur de l'exportation (9% pour près de 2,6 milliards de dirhams).

Source : fr.le360.ma

- **20/10/2018 - Provinces du Sud : Des zones logistiques en projet**

Elles permettront à ces régions la planification du développement d'une offre d'immobilier logistique moderne

La réalisation d'une planification territoriale logistique adaptée au nouveau contexte de la régionalisation avancée permettra la création d'un réseau national intégré de zones logistiques et la sécurisation des devenirs logistiques de chaque région.

L'Agence marocaine de développement de la logistique (AMDL) recrutera lundi 22 octobre, un consultant pour la réalisation des d'études de marché et d'opportunités relatives au développement de zones logistiques dans les régions de Guelmim-Oued Noun, Laâyoune-Sakia El Hamra, et Drâa-Tafilalet.

Selon l'AMDL, la stratégie nationale de développement de la compétitivité logistique constitue un levier important pour la massification et l'optimisation des différents flux logistiques à l'échelle du Royaume. Véritables centres de valeur ajoutée logistique, leur développement sera progressif, en ligne avec l'évolution des besoins et de la demande exprimée par le marché. A cet effet, la réalisation d'une planification territoriale logistique adaptée au nouveau contexte de la régionalisation avancée permettra la création d'un réseau national intégré de zones logistiques et la sécurisation des devenirs logistiques de chaque région.

Dans ce cadre, les études objet de l'appel d'offres lancé par l'AMDL ont pour objectif d'accompagner les régions de Guelmim-Oued Noun, Laâyoune-Sakia El Hamra et Drâa-Tafilalet dans la détermination de leurs besoins, à court, moyen et long termes, en termes d'assiettes foncières dédiées aux plates-formes d'activités logistiques. En outre, lesdites études devront contribuer à structurer, dans le temps et d'une manière cohérente, l'implantation d'installations et de zones logistiques régionales multiservices ouvertes au marché, et à soutenir la dynamique économique ambitieuse que connaissent les régions concernées. Elles devront ainsi permettre à ces régions la planification du développement d'une offre d'immobilier logistique moderne à prix compétitif et adapté aux besoins des opérateurs logistiques et économiques.

A cet effet, les prestations objet du présent appel d'offres visent, pour chaque région, à analyser les flux logistiques intra et extra régionaux, déterminer les potentialités économiques et les indicateurs logistiques, déterminer l'offre existante et projetée en immobilier et services logistiques et la demande actuelle et future en matière d'immobilier et de services logistiques, déterminer les emplacements adéquats des assiettes foncières pour l'implantation desdites zones et établir une planification à court, moyen et long termes pour le développement de zones logistiques en adéquation avec les besoins et les potentialités déterminées.

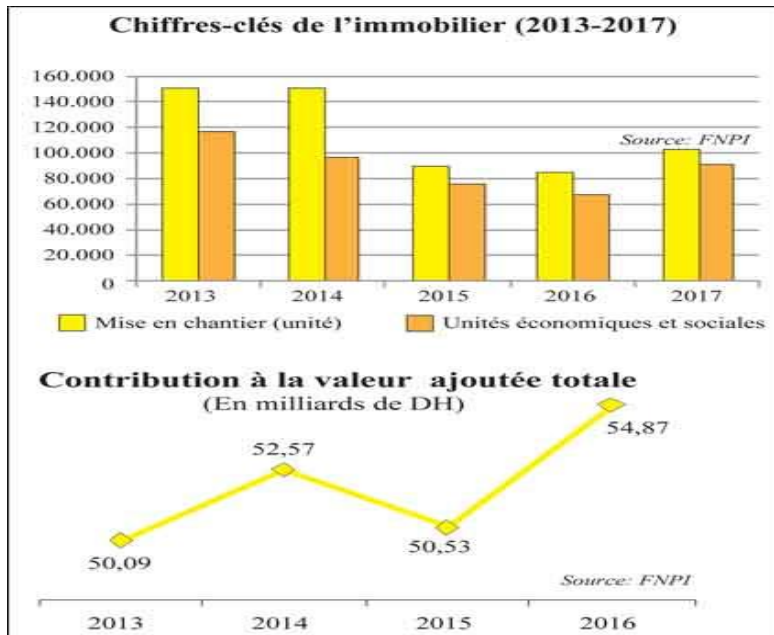
Source : Aujourd'hui.ma

- **17/10/2018 - La FNPI au Club de L'Economiste: Les chantiers prioritaires des promoteurs**

Statut, lourdeur administrative, révision du référentiel ...

La marge dans le social ne dépasse pas les 15%!

Les mesures «coercitives» du projet de loi de finances



Les années 2015/2016 sont marquées par une baisse significative des mises en chantier. Ce qui s'est traduit par une baisse de la contribution à la valeur ajoutée aussi

Le projet de loi de finances 2019 (PLF) ne fait pas de fleur aux promoteurs immobiliers. Le document, dévoilé en avant-première par L'Economiste dans son édition du 11 octobre 2018, stipule une série de mesures jugées «coercitives» par les membres de la FNPI.

A commencer par la taxation à 3% de la revente d'un bien immobilier occupé à titre d'habitation principale après 6 ans (à partir de 500.000 DH). Autre mesure décriée par les professionnels, la suppression de l'abattement de 40% sur le montant du revenu foncier brut des biens mis en location.

«Le PLF ne fait même pas la différence entre les propriétaires qui louent un ou deux logements et ceux qui louent des dizaines. Ce qui donnera un coup de frein à tout ce qui est investissement dans le locatif», déplore Anis Benjelloun.

Autre nouveauté prévue par le PLF: les opérations de livraison à soi-même de constructions d'habitations personnelles effectuée par les personnes physiques, les Sociétés civiles immobilières (SCI) et les amicales seraient soumises à la TVA. Seules les superficies n'excédant pas les 300 m² seraient exonérées.

Non seulement, il n'y a aucune mesure en faveur des promoteurs immobiliers dans le projet de loi de finances 2019, mais la Cour des comptes accuse ouvertement les opérateurs de se «sucrer» sur le dos des acquéreurs, notamment dans le secteur du logement social. Dans leur dernier rapport 2016/2017, les magistrats estiment en effet le coût de revient unitaire à 127.000 DH, soit une marge brute de près de 123.000 DH.

«Il n'en est rien», riposte Rachid Khayatay, vice-président de la FNPI. Il s'agit, selon lui, d'une lecture incomplète qui n'inclut ni le coût du foncier (jusqu'à 60.000 DH/unité), ni les études (6.000 DH/unité) et encore moins les voiries et travaux divers (VRD), estimés à près de 12.000 DH.

«Au final, la marge nette se réduit à 10 voire 15%, soit entre 16.000 et 36.000 DH», assure Khayatay. De surcroît, les équipements et les infrastructures (ouvrages d'art, routes...) sont souvent financés par les promoteurs eux-mêmes. «25% du projet comme les VRD, équipements collectifs... sont produits par le promoteur lui-même, pour certains projets, ce coût peut aller jusqu'à 10.000 DH/unité», poursuit-il.

Voici en résumé quelques-uns des principaux chantiers prioritaires des membres de la FNPI et sur lesquels travaille le nouveau bureau, élu en 2017.

Source : leconomiste.com

- **16/10/2018 - La FNPI au Club de L'Economiste Immobilier: «Il n'y a de crise que dans la demande»**

C'est plutôt le pouvoir d'achat de l'acquéreur qui s'essouffle

Pour stimuler la demande, la FNPI veut que les incitations aillent directement aux ménages

Nouvelle équipe, nouveau discours, nouvelle vision. Le tout nouveau Bureau de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) adopte un discours en rupture avec ses prédécesseurs. Une nouvelle approche qui s'inscrit en totale rupture avec les doléances corporatistes, la quête d'incitations étatiques ou encore des subventions à tour de bras réclamées à l'Etat.

L'équipe à la tête de la Fédération, présidée par Taoufik Kamil, revendique désormais un rôle d'incubateurs d'idées, une force de propositions pour une «vision renouvelée et un écosystème responsable».

Pour relancer le marché, «il va falloir stimuler la demande en adoptant des mesures audacieuses avec des incitations orientées acquéreur. Et pour qu'il n'y ait pas d'équivoque, les promoteurs ne réclament plus de subventions à l'Etat», tient d'emblée à préciser Rachid Khayatey, vice-président de la FNPI et président du groupe KLK. C'est dans cet esprit que la Fédération des promoteurs vient de soumettre une feuille de route à la tutelle avec une série de mesures, à caractère à la fois technique, urbanistique et financier, censées redynamiser l'activité, créer de la valeur et rehausser les standards.

Principales mesures de ce mémorandum: la redéfinition du statut du promoteur, le lancement d'une offre taillée sur mesure à la classe moyenne via un produit qui ne dépasse pas les 100 m² pour un prix autour de 500.000 DH. S'y ajoute une alternative audacieuse au dispositif du logement social, censé prendre fin en 2020, avec une extension des superficies et de nouveaux standards pour un bien autour de 5.000 DH HT. Globalement le prix unitaire de cette nouvelle offre devra osciller autour de 350.000 DH.

Invités au Club de L'Economiste, trois membres dirigeants du Bureau de la FNPI se prêtent à l'exercice de l'analyse d'un secteur stratégique (l'immobilier) qui contribue à hauteur de 6,8% au PIB national avec plus de 1 million d'emplois cumulés et 107,3 milliards de DH de valeur ajoutée.

Sauf que le secteur évolue depuis un moment dans un cycle baissier avec un ralentissement du rythme des transactions, des stocks importants d'inventés, une inadéquation entre l'offre et la demande, du foncier qui se raréfie, voire une demande potentielle qui s'inscrit dans l'attente ou encore des difficultés dans l'octroi de crédits. Même s'il s'inscrit dans un trend baissier, ce cycle a aussi des opportunités de niches pour certains opérateurs qui parviennent tant bien que mal à réaliser une croissance parfois à deux chiffres, en dépit de la conjoncture.

Mais sommes-nous vraiment dans un secteur en crise? Rachid Khayatey, architecte DPLG, président du groupe KLK et vice-président de la FNPI, analyse l'évolution du marché plutôt dans une logique systémique. Selon lui, l'immobilier repose sur trois principaux piliers: la matière première qu'est le foncier, la production et la demande (le marché).

Le vice-président Khayatey se veut catégorique: «Pour qu'il n'y ait pas d'amalgame, il n'y a pas de crise sur le foncier... Pas non plus sur la production et les matériaux de construction. En revanche, sur la demande, la crise est bel et bien là depuis un moment».

Pour étayer ses propos, Khayatey, qui a la double casquette de promoteur et architecte DPLG, renchérit: «Il n'y a pas de crise dans l'acte de bâtir en lui-même, elle est plutôt dans un pilier de l'activité, celui de la demande et donc de l'acquisition compte tenu des pressions sur le pouvoir d'achat des ménages. Cette crise de la demande repose sur 3 facteurs: l'attente et la quête d'opportunités, la perte de confiance entre acquéreur et promoteur, ou encore le pouvoir d'achat qui s'essouffle et se traduit par un problème de solvabilité des ménages».

Pour sortir de cette impasse de la demande et rétablir la confiance, la FNPI a mené des benchmarks avec des pays européens qui ont connu le même phénomène, notamment le Royaume-Uni (programme David Cameron: help to buy avec un apport personnel de 7%), la France (l'acquisition avec crédit au taux zéro), le Portugal (le dispositif RNH - résident non habituel- un programme pour étrangers avec exonération sur 10 ans tout en montant une activité, un investissement), l'Espagne... Autant de modèles réussis et inspirants pour stimuler une nouvelle demande et relancer la machine. Il va sans dire que le marché marocain de l'immobilier reste tout de même atypique.

La logique veut que le ralentissement des ventes se traduise mécaniquement par des corrections de prix voire une tendance baissière à l'achat. Or, ce n'est pas encore le cas, surtout sur l'axe Casa-Rabat où les prix sont toujours sur un trend haussier, ou du moins se stabilisent.

Sur cette incohérence entre l'accalmie des ventes et le prix encore élevé du mètre carré, la FNPI précise que derrière la décomposition des prix, il y a plusieurs paramètres, variables et sous détails qui entrent en jeu, notamment le coût du foncier, les crédits promoteurs et surtout les multiples droits & taxes directes et indirectes (Conservation foncière, Régies, Fonds Travaux...) qui font que les prix ne baissent pas, ou du moins stagnent.

«Aujourd'hui, les coûts des VRD, infrastructures d'assainissement, viabilisation, voiries, électrification... sont à la charge du promoteur. Cela atteint 30 à 40% du coût de viabilisation à Casablanca», précise la FNPI. Entre les droits d'enregistrement et la Conservation foncière, l'on se retrouve dans un taux qui oscille entre 12 et 15% de frais supplémentaires dont s'acquitte in fine l'acquéreur.

Globalement, «25% du projet en infrastructures VRD et en constructions de bâtiments annexes et autres commodités sont à la charge du promoteur», rappelle Karim Ammor. Mais est-ce le rôle du promoteur de construire un commissariat, le siège d'un arrondissement, une école, un dispensaire, une mosquée... voire des voiries hors site?

Source : leconomiste.com

- **16/10/2018 - Urbanisme : le Maroc et le Bénin signent un mémorandum d'entente**

Le Maroc et le Bénin ont paraphé, vendredi à Rabat, un mémorandum d'entente en matière d'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville.

Cette convention ambitionne de favoriser l'échange d'expertises entre les deux pays en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'architecture, ainsi qu'une coopération mieux coordonnée et plus efficace en matière de transfert du savoir-faire et des bonnes pratiques dans les domaines prioritaires.

Signée par le ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, Abdelahad Fassi Fihri et le ministre du Cadre de Vie et du Développement durable du Bénin, José Tonato, cette convention, qui porte sur une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction pour période similaire, portera sur un transfert de l'expertise et des bonnes pratiques, des échanges sur les aspects institutionnels législatifs et opérationnels en matière d'aménagement des territoires et de développement urbain et rural durable, un partage d'expériences dans le domaine de la planification urbaine et sur la formation et le partage de l'information dans les domaines de coopération.

La signature de ce mémorandum de coopération permettra de concrétiser les perspectives de coopération dans des domaines d'intérêt commun, indique Fassi Fihri. Et de noter que le Maroc et le Bénin sont confrontés à des phénomènes d'urbanisation accélérée, nécessitant une réponse à un certain nombre de besoins urgents en matière de logement, de lutte contre les différentes formes d'insalubrité et de mise à niveau des villes.

Cette collaboration, qui sera développée par l'échange d'expérience, de compétences et de savoir-faire, est avant tout une concrétisation d'un axe de la politique du Maroc, qui réaffirme, sous l'impulsion de SM le Roi Mohammed VI, son ancrage africain et son souci de développer la coopération Sud-Sud, conclut-il.

De son côté, Tonato s'est félicité des relations d'amitié et de fraternité qui lient les peuples marocains et béninois et qui se consolident chaque jour par la volonté politique des deux chefs d'État, S.M. le Roi Mohammed VI et le président Patrice Talon.

Source : Urbanews.ma

- **14/10/2018 - «Villes sans bidonvilles» : Le programme s'approche à grands pas de ses objectifs**

Il représente un axe stratégique de l'INDH

Depuis son lancement en 2004, le programme «Villes sans bidonvilles» a permis de réaliser de réels progrès sur le terrain. Globalement, 59 villes sur les 85 ciblées par le programme ont été déclarées récemment sans bidonvilles.

Le programme «Villes sans bidonvilles» est l'un des chantiers les plus ambitieux des deux dernières décennies au Maroc. Le programme avait été lancé en 2004 avec comme ambition d'éradiquer tous les bidonvilles des centres urbains répartis dans 85 villes. Selon le groupe Al Omrane, ce chantier concerne actuellement près de 300.000 ménages. A ce stade, l'état d'avancement du programme fait ressortir un taux de réalisation de 83%. A fin 2017, 232.000 ménages ont ainsi été relogés.

Plus encore, 16.000 ménages sont concernés par les unités d'habitat disponibles et en attente de transfert sur la même période, indique la même source. Dans le même sens, 17.438 ménages sont concernés par les unités en cours de travaux. Depuis son lancement en 2004, le programme «Villes sans bidonvilles» a permis de réaliser de réels progrès sur le terrain. Globalement, 59 villes sur les 85 ciblées par le programme ont été déclarées récemment sans bidonvilles. Il faut dire que ce programme représente un axe stratégique de l'Initiative nationale pour le développement humain, une composante essentielle de la mise à niveau urbaine et un chantier d'envergure du développement durable et adopte une approche participative qui implique l'ensemble des partenaires au niveau local et central, ainsi que la population cible. Ce programme vise essentiellement les familles qui occupent des baraques dépourvues de conditions d'hygiène et de salubrité.

Aujourd'hui, 277.583 ménages ont vu leurs conditions d'habiter s'améliorer. La majorité des ménages dit être satisfaite de son logement. Près de 90% se disent satisfaits de leur logement décent et de ses équipements (cuisine et toilettes). Tandis que 84% des familles affirment être satisfaites par rapport au site d'implantation des projets de relogement (source: Enquête nationale pour l'évaluation des impacts des programmes de lutte contre l'habitat insalubre sur les conditions de vie des ménages 2015). Par ailleurs, le programme a permis au Maroc d'engager une nouvelle approche puisant ses fondements, d'une part, dans les Hautes directives royales, et d'autre part, dans la déclaration du Millénaire des Nations Unies et du programme gouvernemental. Ce programme à portée sociale conçoit la ville comme une unité de programmation et fédère dans un cadre contractuel les différents départements ministériels impliqués ainsi que les partenaires concernés au niveau national et local. Il s'agit de contrats «Villes sans bidonvilles» ainsi que de différents types de conventions qui constituent le cadre institutionnel et fonctionnel des interventions des partenaires et des opérateurs.

Ces instruments permettent de délimiter, de formaliser et de coordonner les missions de chacun des intervenants dont notamment l'autorité locale, collectivités locales et les opérateurs (Al Omrane...). Concrètement, le programme VSB se réfère aux pratiques techniques déjà testées en matière de résorption des bidonvilles au Maroc, privilégiant certains modes par rapport à d'autres selon les contextes d'intervention. Il s'agit notamment du recasement. Ce dernier consiste en l'attribution de lots aménagés d'une superficie comprise entre 64 et 70 m² pour les lots mono-familiaux et de 80 m² pour les lots bi-familiaux) à valoriser en auto-construction assistée, dans le cadre de lotissements à

équipement intégral ou progressif. Le recours à l'aménagement progressif répond au souci de production de lots financièrement plus adaptés aux possibilités et au rythme d'épargne des ménages à ressources limitées tout en assurant la sécurité et la santé des habitants et le développement harmonieux des villes, sur la base de plans de lotissements et d'études techniques préalablement établis.

L'autre forme retenue par les responsables dans le cadre du programme est le relogement. Plus concrètement, il s'agit d'attribuer des logements sociaux (d'une superficie hors œuvre inférieure ou égale à 60 m² d'une valeur immobilière totale ne dépassant pas 120.000 dirhams). Ce mode d'intervention est destiné au relogement des bidonvillois recensés et, dans certains cas, aux ménages concernés par des opérations de dédensification des zones à restructurer. Les aides accordées dans ce cadre par l'Etat représentent le 1/3 de la VIT.

Enfin le programme peut prendre aussi la forme de restructuration. Il s'agit des opérations ayant pour objectif de doter les grands et moyens bidonvilles pouvant être intégrés au tissu urbain en équipements d'infrastructure nécessaires (assainissement, voirie, eau potable, électrification) et régulariser leur situation urbanistique et foncière. Le coût est calculé sur la base de 1,5 million de dirhams/ha. L'aide de l'Etat (50% du coût) est destinée à l'équipement en voirie et assainissement. L'adduction en eau potable et l'électrification sont à la charge des bénéficiaires avec une contribution, le cas échéant, de la collectivité locale.

Source : Aujourd'hui.ma

• 14/10/2018 - Urbanisme : Le pari des villes nouvelles

Il a été procédé depuis 2004 à la création de plusieurs nouvelles agglomérations

Dans le cadre de la politique urbanistique nationale, le Royaume a décidé de lancer dès 2004 le programme de création des villes nouvelles. Il s'agit d'un projet ambitieux qui était destiné à permettre l'émergence d'une nouvelle génération de projets urbains visant un changement de logique, d'échelle et de portage institutionnel, et ce, pour faire face aux multiples défis du développement urbain, notamment à travers une démarche intégrée d'approche des territoires. Selon les responsables du département de l'habitat, il était notamment question de «l'équilibrage du réseau urbain régional pour renforcer l'armature nationale ; de l'organisation et l'anticipation du développement urbain prévisionnel ainsi que de la mise en place d'un programme de grands équipements, de services et de zones d'activités pour développer l'emploi».

Le programme visait en outre «la création d'une offre variée en logements aux coûts adaptés aux différentes catégories de revenus ; la mise en place d'un cadre incitatif pour la promotion des investissements en plus de la création d'un cadre de vie répondant aux principes du développement durable sans oublier la régulation d'un marché foncier». Concrètement, plusieurs villes nouvelles sont sorties de terre depuis 2004. Il y a eu notamment la ville de Tamansourt dont la date d'inauguration remonte à fin 2004 avec un coût initial de 4,82 milliards de dirhams (MMDH) pour une population de 450.000 habitants sur une superficie de 1.950 hectares (ha). Ensuite, c'était au tour de la ville de Tamesna en mars 2007 avec un coût initial de 1,75 MMDH pour une population prévue de 250.000 habitants et une superficie de 840 ha.

Deux autres villes ont également été lancées, en l'occurrence la ville nouvelle de Chrafate en janvier 2009 (2,3 MMDH et 150.000 habitants) ainsi que la ville nouvelle de Lakhyayta dont l'homologation du plan d'aménagement remonte à 2009 (1,4 MMDH et 80.000 habitants pour une superficie de 404 ha). Ainsi, les villes nouvelles précitées étaient destinées à une population globale de près de 930.000 habitants et un budget général de 10,27 milliards. Cela dit, certaines de ces nouvelles agglomérations ont connu un bilan mitigé, ce qui a poussé les responsables à procéder au lancement de plans de relance. Pour ces derniers, «la création d'une ville nouvelle est un chantier de grande envergure qui nécessite une mobilisation et un accompagnement à tous les niveaux. C'est dans cet esprit que le ministère a mis au point, avec les partenaires institutionnels concernés dans un cadre partenarial, des plans de relance et de mise en

valeur des villes nouvelles de Tamesna et Tamensourt». Si les villes nouvelles n'ont pas rencontré l'engouement espéré, les responsables disent qu'il est encore tôt pour évaluer l'impact réel ainsi que le succès ou pas de ces expériences en une décennie seulement après leur lancement.

En tout cas, les responsables restent optimistes et comptent sur les plans de relance pour garantir le succès des villes nouvelles.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **12/10/2018 - Agences immobilières : Les Associations marocaine et française se rapprochent**

Infomédiaire Maroc – L'Association marocaine des agences immobilières (AMAI) et la Fédération nationale de l'immobilier de France (FNAIM) ont signé, jeudi à Casablanca, une convention de partenariat portant, notamment, sur la formation des membres de l'AMAI et le renforcement des collaborations d'affaires entre les deux parties.

En vertu de cet accord, signé sous l'égide du ministre de l'Aménagement du territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, Abdelahad Fassi-Fihri, la FNAIM apportera son expertise et son soutien à l'AMAI dans le choix de salons immobiliers qui se tiennent en France pour promouvoir les offres immobilières marocaines, l'organisation en France d'un colloque national sur l'immobilier, l'élaboration de propositions pour accompagner l'action de l'AMAI en faveur du projet de loi au Maroc relatif à l'exercice de l'activité d'agent immobilier.

Les professionnels français s'engagent, de manière générale, à apporter leur expertise à leurs homologues marocains dans tous les domaines inhérents à l'exercice de l'activité d'agent immobilier.

L'école supérieure de l'immobilier de la FNAIM pourra animer, pour le compte de l'AMAI, des sessions de formation pour ses membres dans les différents domaines de l'immobilier, aux termes de la convention paraphée d'un colloque intitulé « la nécessaire réglementation des métiers de l'immobilier pour le développement du marché ».

La convention engage, en outre, les deux parties à faire leurs meilleurs efforts pour permettre à leurs membres de développer des conventions de collaboration pour accompagner, sur leurs marchés respectifs, la réalisation d'investissements immobiliers.

Dans une allocution, Fassi-Fihri a expliqué que les différentes régions du Royaume sont confrontées actuellement « à une tendance vers la croissance du taux d'urbanisation des villes et leurs périphéries (60%), ainsi que d'autres défis qui nécessitent en permanence la conjugaison des efforts des différents acteurs, pour répondre aux besoins croissants des populations en matière d'infrastructures, d'équipements, d'amélioration du cadre d'habitabilité et d'accès à un logement abordable selon les capacités financières des différentes couches sociales ».

En effet, a-t-il relevé, le secteur de la promotion immobilière est « un secteur dynamique tributaire de l'évolution de la nature de la demande en logements, la disponibilité et la mobilisation des supports fonciers, des conditions d'adaptation des programmes d'habitat aux différentes contraintes et spécificités des territoires ».

L'État poursuit, de son côté, les efforts de veille pour l'amélioration des performances du marché de l'immobilier, l'optimisation de ses acquis et opportunités et la mise en œuvre de nouveaux programmes visant à satisfaire la demande en logements, réguler le marché immobilier et veiller à la réalisation des programmes et projets d'habitats en y intégrant les concepts de développement durable et de qualité, a insisté le ministre.

Revenant sur la finalité du colloque traitant de la réglementation des métiers de l'immobilier, le président de l'AMAI a indiqué que cette rencontre traduit la volonté de l'association d'accompagner les politiques nationales pour le développement de l'immobilier et de toutes les professions qui y sont liés, du fait qu'elle considère l'activité de ses membres comme un maillon d'une grande chaîne, qui participe à l'une des étapes les plus cruciales, celle de la commercialisation.

La convention signée avec les professionnels français va dans ce sens, en contribuant au renforcement de la formation des agents immobiliers, à la mise à leur disposition de l'expertise nécessaire et au développement des relations commerciales, a-t-il fait remarquer.

Le président de la fédération nationale de l'immobilier de France, Jean-Marc Torrollion a rappelé que la FNAIM est une union de syndicats professionnels qui fédère près de 10 000 entreprises professionnelles de l'immobilier qui exercent principalement des activités de transactions immobilières, de gestion immobilière et de syndic de copropriété, constituant, de ce fait, la première organisation professionnelle du secteur dans l'Hexagone.

Torrollion a noté que le partenariat scellé avec l'AMAI permettra d'échanger sur leurs métiers et les perspectives de synergies possibles entre professionnels de l'immobilier marocains et français.

infomediaire.net

• **12/10/2018 - Al Omrane : Une décennie d'excellence dans l'immobilier**

72,5 milliards de dirhams investis et 465.000 logements réalisés

Au terme de l'exercice 2017, le Groupe Al Omrane a mobilisé un investissement de plus de 5,2 milliards de dirhams qui a permis de mettre en chantier 18.896 unités et en a produit 22.658, en hausse par rapport à 2016 respectivement de 5% et 13%.

Présenté souvent comme le bras immobilier de l'Etat, Al Omrane est l'un des leaders sur le marché depuis des décennies mais également l'une des pièces maîtresses dans la politique immobilière du gouvernement. Les chiffres sont, en effet, édifiants. C'est ainsi qu'au terme de l'exercice 2017, le Groupe Al Omrane a mobilisé un investissement de plus de 5,2 milliards de dirhams qui a permis de mettre en chantier 18.896 unités et en a produit 22.658, en hausse par rapport à 2016 respectivement de 5% et 13%.

Au niveau des activités de restructuration urbaine, les travaux de mise à niveau urbaine ont profité à 123.966 familles dont les unités ont été achevées et à 132.493 familles dont les unités ont été mises en chantier. Ces performances avaient été dévoilées lors du dernier conseil de surveillance du Groupe tenu sous la présidence de Saad-Eddine El Othmani, chef de gouvernement. Au cours de ce conseil, il a été notamment question de l'examen des premiers chiffres concernant les réalisations au titre de l'année 2017 et la discussion du plan de développement pour l'exercice 2018. Il faut dire que le groupe affiche un bilan positif au cours de la dernière décennie. Selon le président du conseil de surveillance, l'institution capitalise sur plus de 40 ans d'expérience en confirmant de nouveau, au titre de l'exercice 2017, une dynamique positive au niveau des différents indicateurs. L'année passée a également été marquée par la poursuite des réformes managériales et de modernisation du Groupe contenues dans le projet Cap 2020 mis en place en 2016.

Les participants au dernier conseil de surveillance ont pu constater les avancées significatives enregistrées dans les chantiers de l'assainissement du passif. De même, les actions de dynamisation et d'impulsion du rythme d'apurement foncier de ces opérations initiées par le Groupe en synergie avec les différents acteurs et partenaires institutionnels directement concernés ont permis d'enregistrer des résultats probants avec la régularisation de plusieurs dossiers dont la création à fin 2017 de plus de 203.110 titres fonciers. Ils ont eu un impact positif, notamment sur le plan social, en mettant à la disposition des citoyens concernés les titres fonciers individuels de leurs biens acquis, pour certains, depuis plus de trois décennies. Les efforts combinés des différents acteurs ont permis au Groupe Al Omrane de relever les défis et de maintenir un rythme soutenu dans les mises en chantier et l'achèvement des travaux.

Dans le cadre du bilan des réalisations de l'année 2017, Badre Kanouni, président du directoire du Groupe Al Omrane, a mis en exergue le niveau encourageant des chiffres de l'année et ce en dépit du contexte particulier que continue à connaître le secteur. Sur le plan financier, les réalisations du Groupe se sont traduites par un chiffre d'affaires qui devrait se situer à plus de 5 milliards de dirhams en 2017. 2017 a également été

l'année du bilan des dix années d'existence du Groupe Al Omrane. Une décennie marquée par un investissement cumulé de 72,5 milliards de dirhams et la réalisation de 465.000 unités de logements. Ainsi, il a contribué à permettre à 1,5 million d'habitants de ne plus vivre dans les bidonvilles et à 5 millions de bénéficier de la restructuration de leurs quartiers.

Au titre de l'année en cours, le Groupe veut continuer à développer sa production dans une approche saine et utile en mettant en chantier 22.000 unités de logement et en achevant 24.000, grâce à la mobilisation d'un investissement de 5,7 milliards de dirhams. Par ailleurs le chef de gouvernement a décidé de mettre en place un comité ministériel ad hoc, notamment concernant «certains dossiers rampants» nécessitant la mobilisation de l'ensemble des partenaires pour y apporter les solutions adaptées.

Source : Aujourd'hui.ma

- **09/10/2018 - Le secteur immobilier marocain est en pleine léthargie depuis quelques années**

L'euphorie des années 2000 n'est plus qu'un vague souvenir pour le secteur immobilier marocain. Désormais, tous s'accordent à dire que les choses ont pratiquement changé depuis pour plonger dans un état léthargique quelque peu inquiétant. Les transactions ont diminué, les prix ont flambé et les investisseurs locaux et étrangers préfèrent se concentrer sur d'autres cibles plus intéressantes.

Ces dernières années, le marché immobilier du Maroc enregistre une situation quelque peu inquiétante notamment en ce qui **concerne les principales villes comme Marrakech, Rabat, Tanger ou encore Casablanca**. Mais il se trouve également que depuis deux ans, elle tend à se propager auprès des zones de petite et moyenne taille telles que Hiraq, Al Hoceima Souss ou Inezgane-Aït Melloul.

D'après les spécialistes, le secteur est en pleine phase d'hibernation pour différentes raisons. Mais d'un autre côté, tout semble indiquer que la demande est en train de changer pour donner plus d'importance à d'autres emplacements sans pour autant apporter un effet levier.

Différentes raisons en cause

Si l'investissement immobilier marocain est actuellement en pleine léthargie, c'est à cause de différentes raisons.

Dans certains endroits comme Al Hoceima par exemple, le marché a atteint ses limites et la situation géographique ne joue pas à la faveur des investisseurs. La raison est simple, **il n'y a plus assez d'espaces pour lancer de nouvelles constructions résidentielles ou commerciales**. C'est d'ailleurs, le cas pour la plupart des petites et moyennes villes du Royaume qui de plus, ne sont pas assez attractives économiquement.

Il se trouve aussi que les MRE (Marocains résidents à l'étranger), les acteurs les plus dynamiques, y jouent un rôle non négligeable puisqu'ils ne sont plus intéressés par ce type d'investissement. **Quant aux investisseurs étrangers, notamment les Français, ils ne sont pas attirés par ces régions qui ne sont pas très attractives pour des constructions résidentielles**.

En ce qui concerne les transactions, elles sont freinées par des flambées de prix qui peuvent atteindre les 30 000 dirhams par mètre carré. Et la situation est d'autant plus difficile avec l'absence d'une législation régularisant le métier des agents immobiliers qui, jusqu'ici, sont considérés comme des intermédiaires informels.

Les investisseurs ont changé de cible

L'investissement au Maroc est en train de prendre une nouvelle tournure en ce qui concerne le secteur immobilier, compte tenu des tendances actuelles. En effet, les investisseurs ont changé de cible pour se tourner vers des emplacements plus attractifs et à forte potentialité. À un professionnel du métier de préciser :

« Alors que ces agglomérations étaient convoitées par ceux qui cherchaient un logement à moindre prix il y a 20 ou 30 ans, elles attirent actuellement de plus en plus d'acquéreurs et de promoteurs d'horizons divers ».

Dans ce sens, la majorité d'entre eux sont partis à la conquête du marché du Nord du pays comme Aït Qamra, Imzouren, Fajh Ben Saleh ou Beni. **Là où les opportunités se multiplient et les activités économiques sont de plus en plus galopantes et que les prix des biens immobiliers sont encore relativement accessibles.** Ce choix est d'autant plus optimisé, grâce à la construction de nouveaux axes routiers, à l'émergence des zones industrielles ou encore des structures sportives et universitaires.

Toutefois, il faut préciser que la portée de ces changements est assez limitée pour permettre à l'immobilier marocain de retrouver ses performances d'il y a près de 20 ans.

Source : *meilleurtaux.ma*

- **09/10/2018 - Le groupe fête son 5ème anniversaire : L'évolution de l'immobilier sous la loupe de Yamed Capital**

Acteur incontournable du tissu économique national, le secteur de l'immobilier voit ses habitudes changer au fil du temps.

Nouveaux concepts, virage numérique, évolution de la demande... pour sa survie l'immobilier se doit d'innover. Pour répondre à ces défis à venir, Yamed Capital a organisé pour son 5ème anniversaire une conférence sous le thème «Disruptions et innovations du marché de l'immobilier». Cette rencontre qui s'est tenue le 4 octobre à Casablanca a réuni des décideurs et des experts du secteur de l'immobilier au Maroc et en Europe, comme Vincent Pavanello (cofondateur de Real Estech), Olivier Piani (ex-CEO de Allianz Real Estate, ex-CEO GE Capital Real Estate et membre du directoire de Yamed Capital), Christian Grellier (directeur d'Open Innovation chez Bouygues Immobilier), Julian Sharpe (directeur principal de TP Bennett, cabinet d'architectes international basé à Londres) et Karim Beqqali, CEO de Yamed Capital.

Lors de cet évènement, plusieurs questions vitales pour l'avenir de l'immobilier ont été mises en exergue telles que «l'immobilisme» que connaît le secteur, l'immobilier résidentiel de demain ou encore l'immobilier tertiaire et l'hôtellerie nouvelle génération. A travers cette conférence, le groupe souligne vouloir lancer une réflexion autour des évolutions majeures que connaîtra ce secteur, notamment suite aux changements des besoins et des modes de vie de ses utilisateurs. Il aspire également à incarner l'immobilier «nouvelle génération». En termes de chiffres, le groupe dispose d'un volume d'investissement sous gestion de 500 millions d'euros et de plus de 600.000 m² d'actifs livrés ou en cours de développement.

A son actif, il compte également deux marques, à savoir Yamelki et Yamed promotion. La première est spécialiste de la promotion immobilière de logements sociaux alors que la deuxième est dédiée aux actifs immobiliers de haut standing et de luxe. A cet égard, l'entreprise explique que son projet à Casablanca «connaît un fort succès commercial et a obtenu la certification «HQE» (Haute qualité environnementale), avec la notation «niveau exceptionnel» en phase de conception». Quant aux acquisitions de Yamed Capital, le groupe estime qu'il se positionne comme un acteur du secteur de l'immobilier de l'éducation avec l'achat de plusieurs actifs dédiés à l'enseignement supérieur privé, notamment des campus et résidences étudiantes opérés par l'Université Internationale de Casablanca, l'EM Lyon (Casablanca Marina), l'Université Privée de Marrakech.

Dans cet élan, le top management de Yamed Capital a annoncé que d'autres acquisitions sont en cours d'étude. Dans cette perspective, le groupe se dit vouloir accompagner le développement immobilier des opérateurs de l'éducation tout en proposant à ses investisseurs des actifs à rendement locatif qualitatifs et sécurisés. Enfin, l'entreprise souligne qu'elle va continuer activement à renforcer sa réserve foncière. Il s'agit dans ce cas de recourir à des acquisitions ciblées de parcelles de terrain pour les besoins de ses programmes de logements sociaux et de ses logements haut standing de luxe.

Source : *Urbanews.ma*

- **04/10/2018 - Immobilier: le haut standing fait de la résistance**

Alors que la majeure partie des autres segments connaît une mauvaise passe, le segment du haut standing a toujours le vent en poupe auprès des acquéreurs.

Les opérateurs ont le moral au plus bas. En effet, La Vie Eco constate, dans sa publication en kiosque ce vendredi, que la baisse de régime se poursuit dans le marché immobilier. Mais les promoteurs immobiliers refusent toujours de parler de crise, estimant que la demande est exprimée et que l'offre existe.

Pourtant, une bonne partie de l'offre ne trouve pas preneur parce que non conforme, dans une certaine mesure, aux attentes des potentiels acquéreurs, écrit l'hebdomadaire. Toutefois, cette «crise» ne touche pas tous les segments, dans la mesure où le haut standing+ marche bien, d'après la profession. Pour contrebalancer la situation des segments qui n'ont pas le vent en poupe actuellement, certains opérateurs misent sur l'innovation, souligne le journal, ajoutant que ceux qui parviennent à s'adapter arrivent à écouler leurs produits sur le marché comme des petits pains, avec des taux de commercialisation situés entre 85% et 95%.

On note que la superficie proposée va de 100 m² à 400 m², à Rabat notamment. La Vie Eco précise qu'en dehors du quartier Souissi, dans la capitale, l'offre du haut standing se trouve en majorité dans le quartier Hay Riad et à Bouregreg. A Casablanca, certains opérateurs n'ont aucune difficulté à écouler leurs produits, précise aussi le journal, ajoutant qu'en dehors du quartier Casa Anfa, une offre immobilière haut standing se développe dans la périphérie de la métropole, notamment à Dar Bouazza et Bouskoura. La Vie Eco conclut en faisant remarquer que le segment haut et très haut standing se vend bien, du moment que l'offre est adaptée à la demande.

Source : fr.le360.ma

- **02/10/2018 - Abdelmajid Bergach : La finance participative a boosté le marché immobilier**

La finance participative répond parfaitement aux attentes et aux besoins d'une nouvelle catégorie d'acquéreurs ayant trouvé de l'intérêt à aller vers ce mode de financement pour sa conformité avec les préceptes religieux. Il me paraît que le plus urgent aujourd'hui c'est Takaful. L'avènement de cette assurance mettra en confiance tout le marché.

ALM : La finance participative a évolué à un rythme plus rapide que prévu. En tant que professionnel associé à cette sphère, comment évaluez-vous le démarrage de cette activité ?

Abdelmajid Bergach : La finance participative est un acteur ayant relativement boosté le marché immobilier qui connaît depuis des années une situation atone. En gros, cette activité répond parfaitement aux attentes et aux besoins d'une nouvelle catégorie d'acquéreurs ayant trouvé de l'intérêt à aller vers la finance participative pour sa conformité avec les préceptes religieux. L'intérêt des clients émane également du fait que les médiateurs de la banque participative, en cas de problème de remboursement, sauront mieux gérer ce dossier en cherchant des solutions à l'amiable.

Comment arrivez-vous à gérer la complexité des produits participatifs? Le dossier est-il plus compliqué lorsqu'il s'agit d'un financement participatif ou plutôt le contraire ?

Il est vrai que plusieurs questions se posaient pour nous puisque les process ne sont pas les mêmes.

Pour un crédit classique et dans le cas d'une VEFA, par exemple, nous démarrons toujours par une promesse de vente ou un contrat de réservation engageant ainsi les deux parties dans cette opération-là. Or, il nous a fallu trouver une solution pour les transactions émanant de la banque participative. Chose qu'on a réussi à faire puisque nous demandons aujourd'hui aux promoteurs de restituer des avances perçues à travers le contrat de réservation et faire carrément le chèque au client qui le met lui-même sur le compte.

Les promoteurs répondent-ils à cette démarche ?

Je dirais difficilement. Nous avons eu de grosses réunions avec certains promoteurs qui ont finalement compris l'intérêt de la chose et ont accepté de restituer. Parmi les nouveautés auxquelles nous avons été confrontés, je citerai la promesse unilatérale d'achat qui est nouvelle dans la pratique notariale. D'ailleurs elle est faite au niveau des agences bancaires.

Selon vous quelles sont les mesures urgentes à prendre en termes de réglementation pour faire évoluer les choses ?

Je vois effectivement beaucoup d'attentes et beaucoup de besoins à satisfaire. Il me paraît que le plus urgent aujourd'hui c'est Takaful. L'avènement de cette assurance mettra en confiance tout le marché.

Etant un expert de l'immobilier je pense que le marché manque de visibilité et de confiance, notamment en ce qui concerne la VEFA. Si l'on veut relancer le marché il y a un travail à faire en termes de méthodologie et également en termes de culture. Il faut regarder le client comme étant quelqu'un qui mérite que l'on sécurise. Par rapport à la VEFA il y a un produit participatif très important à homologuer, à savoir le «Salam». C'est-à-dire que la banque remettra de l'argent à son client qui, lui, va acheter un bien ne lui appartenant pas mais qui va être construit et livré à terme. Si nous arrivons à investir dans ce compartiment je crois que les besoins sont extraordinaires. Cela pourrait même donner lieu à un grand essor à l'activité des banques.

Y a-t-il un moyen pour immuniser le client contre les risques en absence de Takaful ?

S'il s'agit de montants modestes tels que 200 à 300 mille dirhams, les héritiers trouveront toujours les moyens de payer une traite. C'est quand il s'agit de financements importants qu'il faut engager une réflexion sérieuse. Personnellement et dans l'attente de Takaful, je dirige mes clients vers des compagnies d'assurance pour prendre des assurances prévoyance même à fonds perdu et leur demande de choisir leur banque pour faire des dérogations. Là au moins si le mal arrive, les enfants ne vont pas être exposés au risque. Quand bien même la banque va être très compréhensive, il vaut mieux payer 20.000 dirhams par an et avoir une assurance plutôt que de courir ce risque.

Source : Aujourd'hui.ma

- **30/10/2018 - Immobilier de luxe: les prix parisiens sont loin d'égaliser ceux de Londres**

Même si les prix de l'immobilier de prestige continuent leur progression à Paris, ils restent bien en-dessous de ceux de Londres. Le retour de certains "exilés" du Brexit n'y changera rien.

(LaVielImmo.com) - "En termes d'immobilier de prestige, Paris est une des métropoles les plus accessibles financièrement". Sotheby's International Realty a tenu à clarifier certaines rumeurs: "On entend parler du Brexit à tout va depuis quelques temps pour expliquer le fait que les prix parisiens vont continuer à grimper jusqu'à peut-être dépasser ceux de Londres. Mais qu'en est-il vraiment ?".

En effet, le marché de l'immobilier de luxe dans la capitale française s'est repris depuis quelques années. Deux événements lui ont donné un véritable élan. Le vote du Brexit en juin 2016 et l'élection d'Emmanuel Macron à la présidence de la République en mai 2017 ont été "des signaux forts et les banquiers européens estiment maintenant que Paris peut tout à fait concurrencer Zurich et Genève", affirmait Barnes la semaine dernière. L'année 2018 n'est pas en reste. Barnes constate une hausse de 25% de ses transactions depuis le début de l'année, notamment auprès des "exilés" du Brexit. Depuis 6 mois, 5% à 10% des ventes réalisées par le réseau dans le Marais (3ème et 4ème), le 6ème, le 7ème, le 9ème et le 18ème arrondissements sont faites auprès de Français ou d'Européens qui viennent de Londres.

19.650 euros du mètre carré en moyenne

Résultat, le prix moyen du marché haut de gamme à Paris atteint 11.100 euros du mètre carré, selon les chiffres de Barnes (contre autour de 9.300 euros en moyenne sur l'ensemble du marché parisien selon les notaires). Sotheby's International Realty, lui, constate une moyenne de 14.000 euros du mètre carré dans les 4èmes, 6ème et 7ème arrondissements.

Pourtant, Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty est très clair: "Les prix parisiens et londoniens n'ont rien à voir: qu'il s'agisse du prix au mètre carré moyen ou record, l'écart reste considérable". Il en veut pour preuve les chiffres de l'Office national des statistiques du Royaume-Uni. Le prix moyen à Londres est de 17.371 livres, soit 19.650 euros. Dans les quartiers les plus chers de la capitale anglaise, les prix moyens au mètre carré atteignent 22.000 euros à Chelsea et Kensington et 18.400 euros à Westminster.

Monaco, Hong Kong, Singapour et Tokyo loin devant

Du côté des ventes record, récemment, la barre des 20.000 euros du mètre carré a été dépassée dans le 18ème à Montmartre et celle des 25.000 euros du mètre carré dans le Marais, notait Barnes. "En 2011, période record pour le secteur de l'immobilier de luxe, on était monté à 40.000 euros du mètre carré environ", précise Sotheby's International Realty. "Les appartements londoniens vendus les plus chers l'ont été à plus de 100.000 euros du mètre carré", affirme Alexander Kraft.

Ce dernier explique que les deux capitales se distinguent par leur nature. Paris et Londres ne font pas la même taille et ne disposent pas du même stock de biens à vendre. En effet, il est plus important à Paris. "Même si un grand nombre de Français vivant à Londres rentrait à Paris, par rapport aux millions d'habitants de la capitale et sa région, cela n'aurait pas forcément une incidence majeure sur les prix", affirme le PDG.

Le PDG de Sotheby's International Realty classe les places mondiales en trois groupes. Tout d'abord les métropoles les plus chères du monde. Ce sont Monaco, Hong Kong, Singapour et Tokyo, avec des prix entre 25.000 et plus de 45.000 euros du mètre carré. Ensuite viennent Londres, Genève, Zurich et New York avec des prix compris entre 15.000 et 25.000 euros du mètre carré. Et enfin Paris, Moscou, Sydney, Berlin, Rome ou encore Madrid avec des prix moyens sous les 15.000 euros du mètre carré.

Source : lavieimmo.com

- **29/10/2018 - Logement neuf : le nombre de permis de construire plonge**

Les permis de construire ont reculé de 10,2% au troisième trimestre, par rapport à la même époque l'an dernier. Les mises en chantier sont en baisse également.

Les permis de construire de logements, indicateur avancé de l'immobilier neuf, ont nettement reculé au troisième trimestre en France. Entre juillet et septembre, les permis de construire se sont élevés à 122.100 unités, soit une baisse de 10,2% par rapport à la même époque de 2017, selon les chiffres du ministère de la Cohésion des Territoires. Le nombre de mises en chantier diminue aussi de 7,9% à 85.100.

Après deux années de progression régulière, la construction de logements neufs marque une pause depuis le début 2018, alors que le gouvernement a promis de relancer l'offre grâce à sa loi Elan sur le logement.

Les chiffres de lundi montrent que la baisse des permis de construire, qui s'était brusquement accentuée au début de l'été, s'est un peu atténuée à la rentrée. Entre juin et août, ils avaient reculé de 12% par rapport à la même période de 2017. C'est notamment le marché des logements individuels groupés - c'est-à-dire les maisons comprises au sein d'un programme immobilier plus large - qui marque un redressement: entre juillet et septembre, les permis de construire rebondissent de plus de 10%.

Les mises en chantier creusent leur baisse

Les deux autres grandes catégories, maisons individuelles "pures" et "logement collectif", restent en net déclin: les autorisations de chantiers reculent respectivement de 10,9% et 17,1% sur la même période.

Du côté des mises en chantier, qui répercutent logiquement les évolutions des permis de construire avec un peu de retard, leur nombre recule dans toutes les catégories et creuse sa baisse: elle n'était que d'un peu plus de 5% entre juin et août. Sur le seul mois de septembre, le délai moyen d'ouverture de chantier, s'est légèrement allongé dans l'individuel (5,4 mois) tandis qu'il est resté stable dans le collectif (11,2 mois) par rapport à août.

Des mises en chantier toujours en hausse sur douze mois

Également pour septembre, le taux d'annulation de permis de construire de logements individuels (11,1%) augmente légèrement par rapport à août, mais reste moindre que sa moyenne sur neuf ans. Il progresse encore plus nettement sur le collectif (26,2%) et il est là nettement supérieur à cette moyenne de long terme.

Plus globalement, sur un an, d'octobre 2017 à septembre 2018, le ministère enregistre 470.700 permis de construire (-5,8% par rapport aux douze mois précédents, autrement dit d'octobre 2016 à septembre 2017) et 419.700 mises en chantier (+1,6%). Le marché reste quoi qu'il en soit à un niveau relativement élevé, l'année 2017 ayant été excellente sur ces deux indicateurs.

Source : lavieimmo.com

- **29/10/2018 - Les mises en chantier de logements accentuent leur baisse**

PARIS (Reuters) - La baisse des mises en chantier de logements s'est accentuée au troisième trimestre pour s'inscrire à -4,0% par rapport au deuxième trimestre, après un recul de 1,6% sur les trois mois à fin août, selon les données corrigées des jours ouvrables et des variations saisonnières publiées lundi par le ministère de la Cohésion des territoires.

La baisse du trimestre a été alimentée tant par les logements individuels (-3,2%) que les collectifs (-4,7%).

Parallèlement, les permis de construire ont diminué de 2,1% sur les trois mois à fin septembre, après une baisse de 2,6% à fin août. S'ils ont augmenté de 2,6% pour les logements individuels, ils ont reculé de 4,9% dans le collectif.

Sur les douze mois à fin septembre, 419.700 logements ont été mis en chantier en France, un plus bas depuis octobre 2017.

Les permis de construire ont concerné dans le même temps 470.700 logements, soit le niveau le plus faible depuis février 2017 et un recul de 5,8% par rapport aux douze mois précédents.

Source : challenge.fr

- **25/10/2018 - « La vente d'une grande partie du stock de logements publics n'est pas la solution »**

Cécile Maisonneuve, la présidente La Fabrique de la Cité, et Marie Baléo, auteure d'un rapport du groupe de réflexion ont étudié plusieurs villes européennes emblématiques de cette pénurie.

La Fabrique de la Cité est un groupe de réflexion spécialiste de l'innovation urbaine, financé par Vinci. Il s'apprête à publier un rapport intitulé « A la recherche du logement abordable : un défi européen », qui sera dévoilé le 7 novembre, à Bordeaux. Marie Baléo, auteure du rapport, et Cécile Maisonneuve, présidente du think tank, ont étudié le cas de plusieurs villes emblématiques de cette pénurie en Europe.

Pourquoi vous intéresser au logement abordable ?

Nous avons produit un précédent rapport sur l'accueil des réfugiés en Allemagne et en Suède, dont l'arrivée parfois massive a révélé le problème du logement cher et montré les limites de la capacité d'accueil des villes soumises à un tel choc démographique. Le logement est apparu comme une question centrale, au cœur de la métropolisation des villes attractives qui concentrent l'emploi et la richesse. Nous nous sommes donc focalisées sur des villes comme Paris, Berlin et Londres, mais aussi Stockholm, Munich ou Varsovie.

Vous appelez les pouvoirs publics à agir : comment ?

Les réponses sont d'abord locales, quitte à faire sauter certains tabous. A Stockholm, par exemple, les 30 % de logements publics municipaux accessibles à tous sont aujourd'hui plutôt occupés par des ménages aisés. Les Suédois ne pourront pas faire l'économie d'un réexamen de ce choix historique pour orienter ce parc vers les plus modestes. Pour faire face aux coûts élevés de construction dans ce pays, la ville expérimente des immeubles préfabriqués et moins équipés en caves, parkings et laverie commune.

Les Londoniens doivent, eux, s'interroger sur l'usage de leur Green Belt, un poumon vert largement privé, dont l'urbanisation partielle pourrait produire jusqu'à un million de logements dans un rayon de 800 mètres des stations de métro existantes. La gouvernance du Grand Londres pourrait, de même, être réformée et dotée de plus de compétences.

Source : LeMonde.fr

- **25/10/2018 - Le crowdfunding immobilier s'étend au secteur du locatif**

Jusqu'ici, le crowdfunding immobilier permet uniquement d'investir dans des projets de construction ou de rénovation. Mais ce ne sera bientôt plus le cas, puisqu'une plateforme spécialisée vient d'obtenir le feu vert de l'Autorité des marchés financiers (AMF). Sa particularité : elle propose des projets d'investissement locatif aux épargnants.

Comment fonctionne le crowdfunding immobilier locatif ?

Le principe est simple : des particuliers se regroupent pour acquérir ensemble un bâtiment existant en vue de le mettre en location et de bénéficier ainsi d'une rentrée d'argent supplémentaire. À cet effet, l'immeuble acheté sera soumis au régime juridique de la copropriété.

Important Par ailleurs, c'est la plateforme de crowdfunding qui s'occupera de la gestion locative et de la répartition des loyers au prorata des parts détenues par chaque épargnant.

Tout comme pour un investissement locatif classique, le risque majeur dans ce type de placement reste la **défaillance du locataire**.

Homunity, première plateforme autorisée à financer le locatif

Premier acteur à recevoir l'aval des autorités, Homunity fait figure de pionnier dans ce secteur dominé par les projets de construction immobilière.

Le chemin n'a toutefois pas été sans embûches pour la start-up, qui a dû entamer **plusieurs mois d'âpres négociations avec l'AMF** avant d'obtenir son agrément et, surtout, se soumettre aux exigences de l'institution, notamment en matière de protection des investisseurs.

La plateforme proposera prochainement des projets à Lille. Elle étudie également d'autres possibilités dans des villes comme Nantes ou Lyon qui offrent des opportunités de placement dans le locatif intéressantes.

Concernant le rendement,

« Un investissement pour 8 ans rapporterait environ 5 % annuels ».

Explique son président.

D'autres plateformes suivront

Homunity a donc ouvert la voie et il y a fort à parier que d'autres plates-formes concurrentes lui emboîteront le pas.

Quoi qu'il en soit, les particuliers désireux de placer leurs économies dans ce nouveau produit devront jouer la carte de la prudence. Le choix des projets et celui des acteurs avec lesquels ils collaboreront restent en effet essentiels pour garantir la sécurité de leur investissement.

Source : Meilleurtaux.com

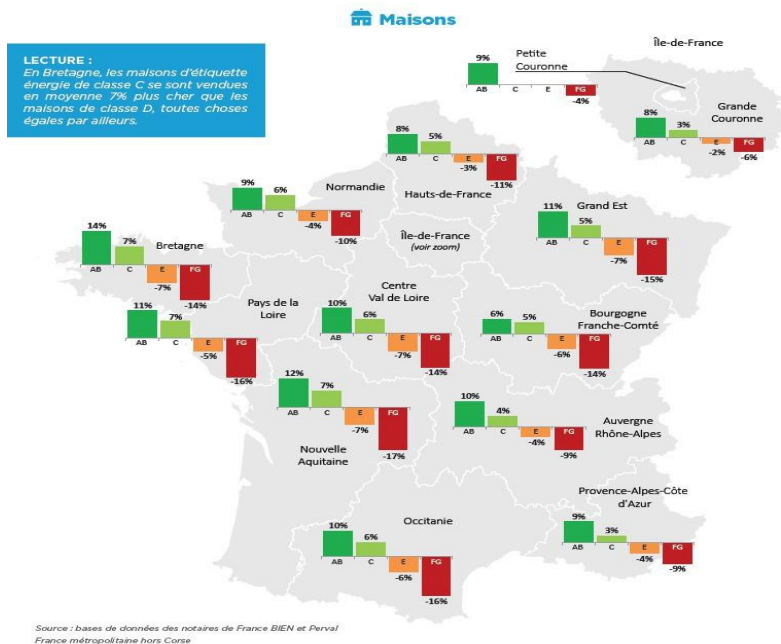
• 23/10/2018 - Immobilier : vendez plus cher avec un bon DPE

Un bon DPE dope la vente de votre logement ! Vous pourrez réaliser une plus-value comprise entre 6 et 14% pour la vente d'une maison et entre 6 et 22% pour un appartement.

Les logements économes en énergie se revendent plus chers que les passoires thermiques ! L'étude réalisée par les notaires depuis 2014 confirme cette tendance. Les professionnels ont en effet analysé l'impact du Diagnostic de performance énergétique (DPE) sur la valeur de cession. Les logements consommant le moins d'énergie étant classés AB (moins de 90 kWh/m²/an) et les plus gourmands FG (plus de 331 kWh/m²/an).

Décote importante pour les maisons

Les maisons affichant une étiquette énergétique AB se sont vendues en 2017 entre 6 et 14% plus cher que celles classées D (151 à 230 kWh/m²/an). Mais l'impact d'une consommation énergétique importante occasionne une moins-value plus élevée qu'une bonne étiquette énergétique. Les habitations individuelles classées FG se vendent en effet 9% jusqu'à 17% moins cher qu'un bien classé D. C'est le cas en Nouvelle Aquitaine. Cette décote est logique car une isolation défectueuse en maison individuelle générera des frais de chauffage élevés qui impacteront fortement la trésorerie de l'occupant. Ce qui est moins le cas en immeuble car les pertes de chaleur seront moins élevées compte tenu de la surface totale de l'appartement et de sa localisation. Ce dernier pouvant être protégé du froid par les logements voisins.



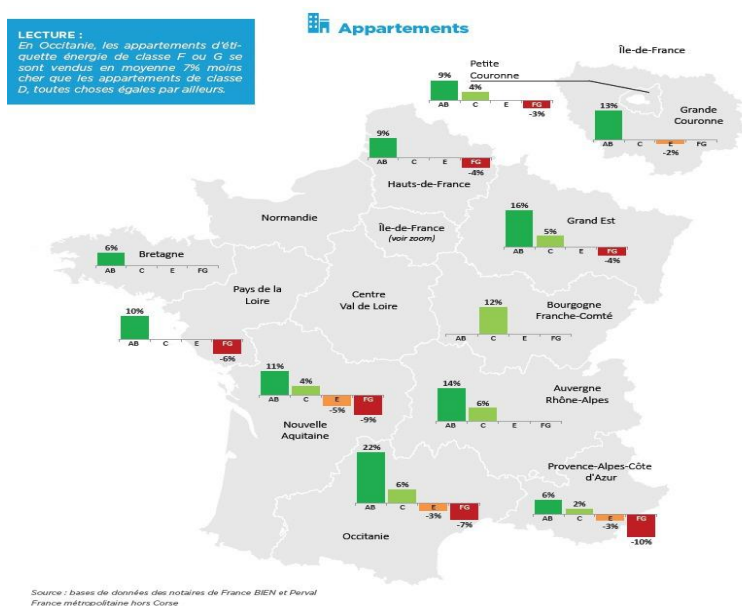
notaires de france

Baisse atténuée pour les maisons récentes

A noter que la date de construction de la maison influe fortement sur l'amplitude de la décote. Les maisons édifiées entre 1850 et 1913 enregistrent la plus forte baisse de prix soit 18% par rapport à un bien classé D. Alors que cette baisse est limitée à 11% pour les maisons sorties de terre entre 1981 et 1991. Un écart qui s'explique facilement car les premières réglementations thermiques apparues en 1974 se sont traduites par l'isolation des logements contribuant ainsi à une diminution de leur consommation énergétique.

Les appartements valorisés

Contrairement aux maisons, une mauvaise étiquette ne génère pas une moins-value conséquente pour les appartements. Elle atteint en effet au maximum 10% pour un appartement classé FG par rapport à un bien classé D en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Et pour certains pôles urbains comme Paris, la décote est même limitée à 3%. Un chiffre qui n'est pas surprenant tant la demande est supérieure à l'offre. L'emplacement supplantant la performance énergétique du bien. L'effet d'une bonne étiquette valorisera en revanche d'avantage le bien lors de sa revente, le différentiel de prix atteignant en effet 22% pour un appartement classé AB en Occitanie par rapport à un appartement classé D !



Source : Pap.fr

- **22/10/2018 - Le marché du logement français est porté par la faiblesse des taux immobiliers**

Soutenu par des taux immobiliers toujours au plancher, le marché immobilier français affiche une dynamique stable depuis maintenant 3 ans. En effet, les ménages continuent de profiter du faible coût du crédit pour financer l'achat de leur logement. Cependant, la hausse générale des prix handicape leur capacité d'endettement immobilier, notamment dans les grandes agglomérations.

Un marché favorisé par les taux toujours bas

La baisse des taux des crédits immobiliers a été amorcée en 2015. Ils ont atteint leur niveau le plus bas de l'histoire en novembre 2016 avant de remonter progressivement en 2017. Ils sont redescendus au début de l'année pour se retrouver actuellement à un niveau proche de celui de 2016.

Alors que les aides publiques au logement ont été réduites, de nombreux ménages se lancent dans la souscription d'un prêt pour bénéficier des taux et des conditions d'octroi avantageux proposés par les banques.

Ainsi, la demande reste soutenue malgré la flambée des prix dans plusieurs grandes agglomérations.

Par ailleurs, l'ancien continue de dominer le marché. On assiste à une diminution nette de l'offre dans ce secteur dans les zones tendues, et même à une véritable pénurie dans la Capitale.

Le nombre de réservations, de demandes de permis de construire et de mises en chantier dans le neuf enregistre pour sa part une régression sensible.

Une capacité d'endettement immobilier réduite par les prix élevés

L'envolée des prix, notamment dans les zones urbaines, a fortement impacté la capacité d'emprunt des ménages.

Elle pénalise ainsi les foyers aux revenus modestes et qui ne peuvent pas se permettre de se constituer un apport personnel important.

Ces derniers devront en effet revoir le montant de leur futur crédit immobilier à la hausse.

Qu'ils souhaitent investir dans l'ancien ou dans le neuf, beaucoup d'entre eux n'ont d'autres choix que de remettre leurs projets d'acquisition de logement à plus tard ou de se résigner à habiter en périphérie des grandes agglomérations où les prix commencent à baisser.

Notons qu'il existe une forte disparité de la capacité d'emprunt des Français. Selon les résultats d'une récente étude menée par un spécialiste du crédit immobilier :

« Les ménages qui ne peuvent pas se permettre de faire un gros emprunt sont plus nombreux dans l'ouest de l'Hexagone ».

Source : Meilleurtaux.com

- **22/10/2018 - Immobilier ancien : le retour des investisseurs ?**

Prix en hausse, loyers à la peine, fiscalité dissuasive... le climat est anxiogène pour l'immobilier locatif. Et pourtant des réseaux immobiliers pointent la reprise de ce type d'achats et pas uniquement à Paris.

Avec des prix toujours en hausse à Paris et dans les grandes villes régionales, des loyers en berne, une fiscalité peu clémente par rapport à d'autres placements et des réglementations de plus en plus contraignantes... les propriétaires-bailleurs ne sont pas à la fête.

Un climat qui a refroidi ces dernières années les velléités d'investissement locatif des ménages. En témoigne le succès d'un placement alternatif en vogue, les SCPI, ces sociétés immobilières qui permettent d'investir dans l'immobilier tertiaire sans les contraintes de la gestion tout en percevant un rendement attrayant.

Et pourtant l'immobilier locatif continue de séduire, relève le Crédit Foncier dans son étude annuelle qui dresse le portrait de l'investisseur locatif. De grands réseaux témoignent même d'un retour sensible depuis quelques mois des investisseurs sur le marché immobilier.

C'est le cas de Century 21, un réseau de 850 agences immobilières, qui pointe même « l'envolée spectaculaire » des achats dédiés aux investissements locatifs dans la capitale. Ainsi, au troisième trimestre 2018, ils ont bondi de 41,4 % pour représenter désormais près d'un tiers des ventes parisiennes du réseau (31,1 %). Ce qui marque un retour au-dessus du niveau de 2012 (30 %). Et, à l'échelle nationale, pour ce réseau, la part du locatif est passée de 18 % en 2017 à 22 % en 2018, à fin septembre, dans le total des ventes.

Valeur refuge absolue

« L'immobilier parisien reste la valeur refuge absolue, le lingot d'or de la pierre, analyse Laurent Vimont, président de Century 21. C'est de loin la solution préférée, comparativement aux autres placements financiers et grâce à l'effet de levier des taux, pour se constituer un patrimoine et préparer sa retraite. »

La baisse des taux des crédits immobiliers, qui ont quasiment renoué avec un plus-bas historique de 2016, donne une puissante bouffée d'oxygène aux investisseurs, et ce malgré des prix immobiliers toujours élevés. « On voit revenir sur le marché locatif parisien des propriétaires qui ont remboursé plus vite que prévu leur prêt sur leur résidence principale, analyse Laurent Vimont, en renégociant sa durée grâce à la baisse des taux. Ils veulent profiter des taux encore bas pour acheter à crédit un bien locatif. C'est une sorte de poire pour la soif pour compléter leurs revenus une fois à retraite. »

D'autres facteurs expliquent l'intérêt accru pour le logement locatif parisien. Comme le recentrage du dispositif de défiscalisation Pinel d'aide à l'investissement locatif dans le neuf, rendant ce dernier moins attractif par rapport à l'ancien. Mais aussi l'annulation de l'encadrement des loyers dans Paris confirmée en appel le 26 juin, qui a redonné une certaine confiance aux bailleurs. Même si le répit semble de courte durée puisque la Loi Elan introduit un dispositif semblable.

Report sur la périphérie

Dans le réseau Laforêt (près de 700 agences immobilières), Yann Jéhanno, président du groupe, explique que « depuis un an et demi, les investisseurs reviennent stimulés notamment par des taux du crédit immobilier très bas. Ils mettent la pression sur les petites surfaces - studios, deux-pièces et petites maisons d'une ou deux chambres -, qui se vendent toujours très rapidement et à des prix élevés. » Dans ce réseau, les achats investisseurs représentent, à fin septembre, sur neuf mois, 17 % du total des ventes de l'enseigne contre 15 % sur la même période de 2017. Cette tendance, précise le patron de Laforêt touche à la fois Paris et les grandes villes régionales, leurs périphéries et même les zones rurales.

« Pour doper les rendements locatifs, précise aussi Yann Jéhanno, les investisseurs aguerris, qui détiennent plusieurs biens locatifs, privilégient des achats dans les périphéries des grandes villes plutôt que dans l'hypercentre devenu très cher. Ils se reporteront, par exemple, sur Villeurbanne, commune limitrophe de Lyon, ou en région parisienne, sur Saint-Ouen, Saint-Denis, Villejuif, Le Kremlin-Bicêtre. »

Source : LesEchos.fr

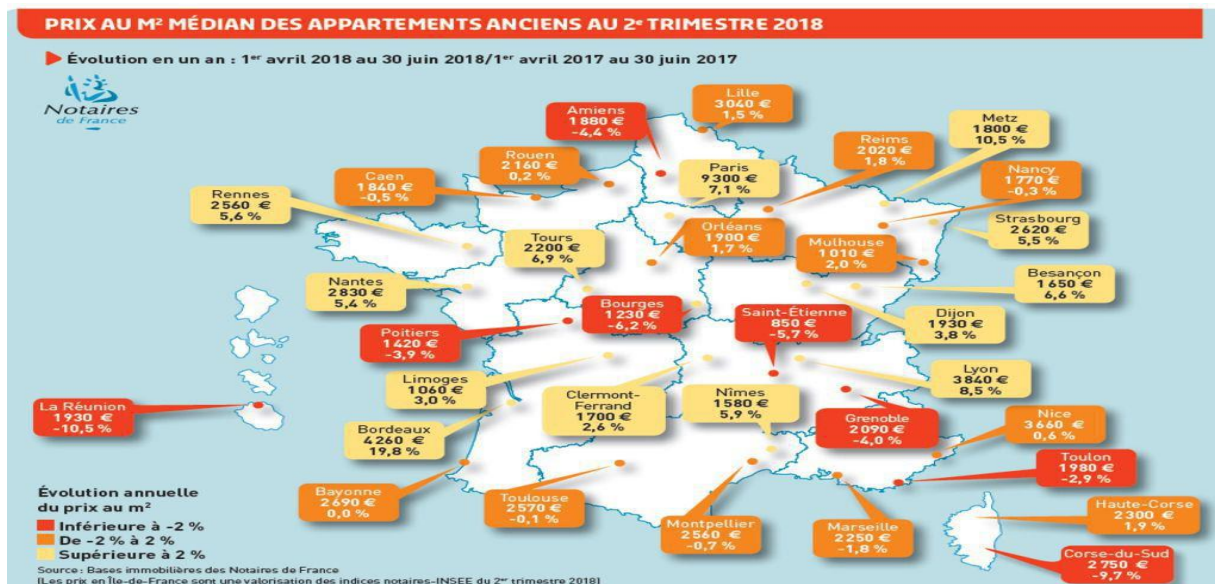
• 22/10/2018 - Immobilier : le marché de l'ancien toujours d'attaque

Le marché immobilier est au beau fixe ! 950.000 logements anciens ont été vendus depuis un an. Une dynamique qui n'a pas été freinée par la hausse des prix.

Le marché immobilier est toujours aussi dynamique dans l'Hexagone ! Selon les derniers chiffres communiqués par le conseil supérieur du notariat, 950.000 logements anciens ont été en effet vendus entre août 2017 et juillet 2018. Un chiffre élevé qui témoigne d'une activité très soutenue oscillant depuis la fin de 2017 entre 950.000 et 960.000 transactions.

Les acquéreurs bénéficient toujours de taux d'intérêt particulièrement attractifs qui facilitent le financement de leur projet immobilier.

Normalisation du marché. Si les notaires constatent un léger ralentissement des transactions, ils ne s'inquiètent pas pour autant. Ces professionnels tablent plutôt sur une normalisation du marché dans les prochains mois qu'un retournement. Une analyse confirmée par l'enquête mensuelle de la banque de France. 85% des banques interrogées ont déclaré que leurs demandes de crédits dédiées à l'habitat se stabilisaient.



© Conseil supérieur du notariat

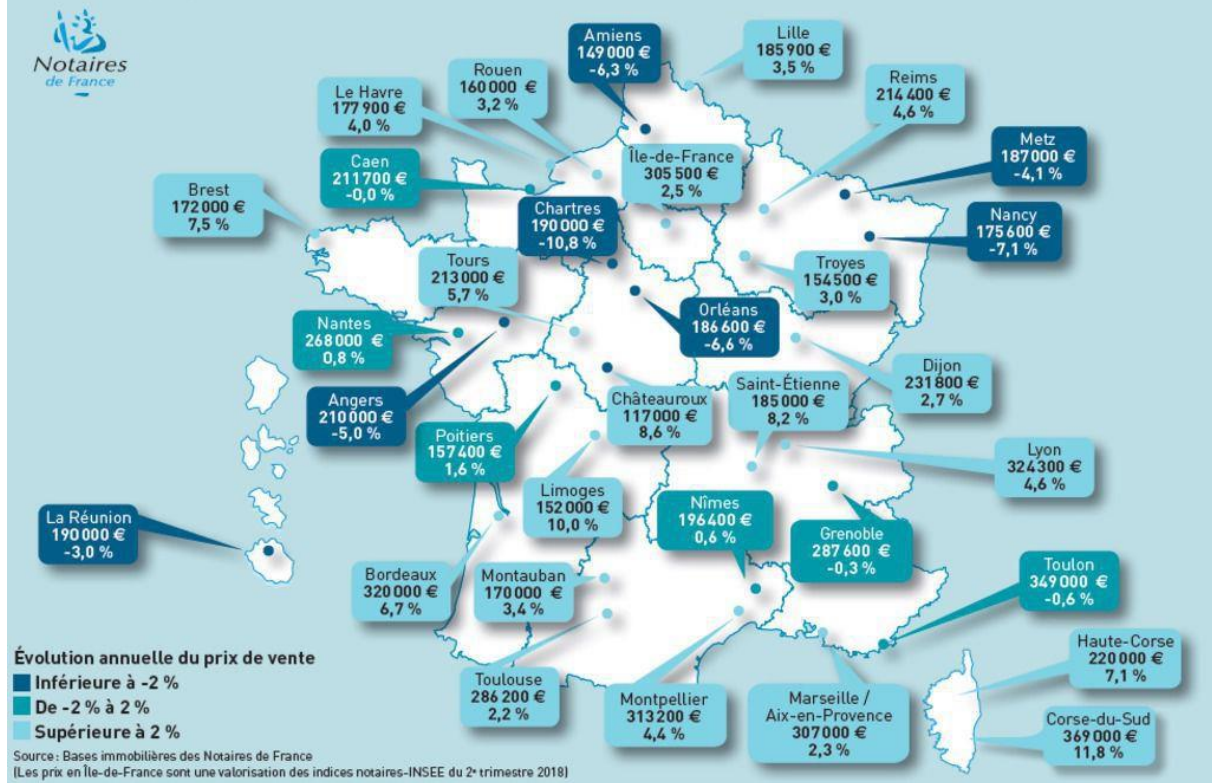
Prix toujours en hausse. Les prix des logements continuent leur progression même si elle est moins soutenue. Ils ont en effet augmenté de 2,8% entre le 2e trimestre 2018 et le 2e trimestre 2017. Cette inflation est surtout alimentée par les ventes d'appartements dont les prix ont bondi de 3,3% sur un an contre 2,5% pour les maisons. Cette tendance devrait d'ailleurs selon les avant-contrats signés dans les études notariales continuer à monter aussi bien en région qu'en Ile-de-France. Dans cette dernière, la hausse annuelle du prix des appartements devrait atteindre 5% contre 4% pour les maisons.

Hausse plus faible en régions. La hausse du prix de l'immobilier sera en revanche moins forte en régions. Les notaires tablent sur une hausse de 2,8% pour les appartements et 3,2% pour les maisons à fin novembre 2018. A Rennes, Bordeaux, Nantes et Lyon, la progression devrait être comprise entre 5 et 10%. A Nantes, Marseille et Bordeaux, le prix des maisons serait toujours orienté à la hausse. A Toulouse et Lyon, c'est la stabilité qui devrait dominer. Mais ces prix soutenus pourraient provoquer une diminution de l'activité s'ils se maintenaient. Comme le rappellent les notaires, « des taux bas, même avec l'allongement de la durée des prêts, ne pourront pas indéfiniment contrecarrer cette hausse ».

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 2^e TRIMESTRE 2018

Évolution en un an : 1^{er} avril 2018 au 30 juin 2018 / 1^{er} avril 2017 au 30 juin 2017

Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



Source : Pap.fr

• 16/10/2018 - Marché immobilier : des ventes encore au beau fixe

Les notaires sont une vigie incontournable des transactions immobilières puisque toutes les ventes passent entre leurs mains. Rien ne leur échappe. Comment voient-ils le marché immobilier dans les prochains mois ?

D'après les notaires, l'année 2018 sera un excellent millésime. Les conditions exceptionnelles dont profite le marché immobilier ne semblent pas faiblir ! Le volume de ventes pourrait même atteindre un niveau record. Et les prix ne pas connaître de hausse dissuasive pour les acheteurs...

L'activité ne faiblit pas. La dernière enquête nationale réalisée fin septembre 2018 auprès d'études notariales réparties sur toute la France traduit toujours une forte activité. Le traditionnel répit estival est passé et l'activité est revenue à un niveau comparable à celui du début de l'été. Alors que 17% des correspondants demeurent très dubitatifs quant à une amélioration de leur activité, 28% s'en réjouissent, une bonne moitié pariant sur leur stabilité.

Une année record ? Sur le plan national, rien ne semble pour le moment troubler les bons scores obtenus au niveau de ventes de logements puisqu'à fin juillet leur nombre cumulé sur 12 mois atteignait le chiffre de 950.000 contre 915.000 un an plus tôt. D'après les notaires, si les transactions se maintiennent toujours à un niveau équivalent à celui de l'an dernier, le record des ventes 2017 (968.000) pourrait être dépassé cette année.

Les prix s'assagissent. Côté prix, 24% des correspondants contre 29% deux mois plus tôt prévoient une diminution du prix des logements. Des pronostics à la baisse qui s'effritent, et qui viennent corroborer les chiffres de l'Insee. Fin juillet, l'institut de statistiques indiquait une hausse mesurée, avec une augmentation de 2,5% en province sur les douze derniers mois.

Des nuages à l'horizon ? Cependant, certains indicateurs commencent à préoccuper les notaires. C'est le cas notamment des loyers dont la lente décroissance incite de moins en moins d'investisseurs à se lancer. C'est aussi l'allongement de la durée des prêts qui,

selon la Banque de France atteint 240 mois en moyenne, niveau particulièrement élevé jamais atteint depuis plus de 10 ans. Il en résulte une limitation naturelle des octrois de prêts et, par voie de conséquence, une diminution des acquéreurs potentiels alors que le nombre des vendeurs souhaitant profiter de la bonne orientation du marché aurait tendance à augmenter.

C'est le moment de vendre ? Pour une grande majorité des notaires, soit 87% au niveau des logements et 62% pour les terrains à bâtir, il faut profiter du niveau actuel des prix pour vendre un bien immobilier avant toute nouvelle acquisition. Ce qui sous-entend, qu'à terme pour eux, les prix ne peuvent que baisser, limitant mécaniquement le nombre des acquéreurs solvables.

Avec une offre supérieure à la demande, s'orientent-ils vers un réajustement ? Les notaires nous le diront à coup sûr dans les prochains mois.

Source : Pap.fr

• 09/10/2018 -L'immobilier ancien bat un record au troisième trimestre

Le marché de l'immobilier ancien se porte très bien. Selon les chiffres publiés par Century 21, ce 9 octobre 2018, le nombre de ventes au troisième trimestre 2018 a progressé de +1,3 % par rapport à la même période de l'année précédente. Les prix continuent également d'augmenter.

Tous les voyants sont au vert pour l'immobilier ancien. Le réseau d'agences immobilières Century 21 a publié ses chiffres sur l'immobilier existant pour le troisième trimestre 2018 et "jamais un troisième trimestre n'a été aussi dynamique en termes de transaction réalisées". En effet, en France, le nombre de ventes a augmenté de +1,3 % par rapport au troisième trimestre 2017, alors que le niveau atteint à cette période était déjà historique, précise Century 21. Concernant les prix, eux aussi sont en hausse (+2,6 %). Le prix moyen du m² atteint 2.531 € entre juillet et septembre 2018. De plus, la surface moyenne des acquisitions se réduit légèrement, à 85,9 m² au troisième trimestre 2018 contre 86,7 m² un an auparavant, et ce, malgré la hausse du prix moyen d'achat (209.042 € en moyenne).

Sans surprise, la ville où le prix du m² est le plus cher est Paris (9.621 €/m² en moyenne). Au troisième trimestre 2018, il est en hausse de +6,6 % par rapport à 2017. Le réseau d'agence précise par ailleurs que le coût moyen du m² a explosé depuis deux ans, augmentant de 1.000 €. Cette croissance des prix se ressent dans le volume de transactions qui recule de -5,9 %. Cependant, le niveau des ventes dépasse tout de même celui des années précédentes selon Century 21. En Île-de-France, le nombre de ventes reste stable, tandis que le prix du m² suit la moyenne nationale en augmentant de +3,1 % par rapport à juillet-septembre 2017 (3.262 €/m²). En province, le marché varie selon les régions, si une grande majorité d'entre elles voit leur prix au m² poursuivre leur hausse (Auvergne-Rhône-Alpes, Bourgogne Franche-Comté, Bretagne, Grand-Est, Normandie, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie et Provence-Alpes-Côte-d'Azur), pour d'autres au contraire, les prix baissent (Centre-Val-de-Loire, Hauts-de-France et Pays-de-la-Loire). "A ce rythme, nous semblons nous diriger vers une année 2018 record en termes de ventes", ajoute Century 21.

Les acheteurs profitent de taux d'intérêt extrêmement bas (1,45 %) pour se lancer dans des projets immobiliers. De plus, la durée des prêts s'allonge (20,7 ans environ) et le taux de la quotité d'assurance de prêt est en hausse également, atteignant 80,8 % du montant d'acquisition (+4,8 % par rapport au troisième trimestre 2018). A Paris, ce sont les cadres supérieurs et les professions libérales qui réalisent la majorité des transactions (54,2 %). La plupart de ces projets immobiliers concernent l'achat d'une résidence principale (57,8 %). Enfin, sur tout le territoire, la moyenne d'âge rajeunit, ce sont les 30/40 ans qui sont les plus actifs. Ils représentent à eux seuls 26,2 % des acquéreurs. Le réseau d'agence ajoute également que 19,9 % des opérations immobilières sont réalisés par des 20/30 ans.

Source : batiactu.com

- **09/10/2018 - En dix ans, le coût d'un crédit immobilier a presque été divisé par quatre**

Alors que les taux ont retrouvé leurs plus bas de 2016, leur recul a fait s'effondrer le montant des intérêts pour un emprunt sur une décennie.

Les taux d'intérêt des crédits immobiliers sont retombés à leurs planchers historiques. En octobre, les emprunteurs obtiennent en moyenne des taux à 1,6% sur 20 ans, soit aussi bien qu'en octobre 2016, date du précédent record. C'est ce que constate le courtier Meilleurtaux, dans la dernière édition de son observatoire des taux rendu public ce mardi.

Sur une décennie, la chute des taux est spectaculaire. En octobre 2008, le taux moyen était de 5,3% pour un prêt sur 20 ans. C'est trois fois plus qu'aujourd'hui. Le coût total des intérêts s'est donc logiquement effondré. Pour un emprunt de 200.000 euros sur 20 ans, les intérêts représentaient ainsi pas moins de 124.787 euros fin 2008, selon les calculs du courtier. Aujourd'hui, c'est 33.836 euros d'intérêts pour obtenir le même prêt sur la même durée. Soit un coût du crédit divisé par 3,7 en dix ans.

Cette chute a permis de baisser drastiquement le montant de la mensualité. Ce qui a en parallèle fait reculer les revenus nécessaires pour emprunter un tel montant. Alors qu'en 2008, il fallait afficher des revenus de 4.000 euros par mois pour emprunter 200.000 euros sur 20 ans, il suffit désormais de gagner 2.900 euros. Précisons que les calculs de Meilleurtaux ne prennent pas en compte ici le coût de l'assurance du prêt.

Un pouvoir d'achat immobilier qui a progressé

Revers de la médaille, avec la baisse des taux, les ménages ont pu mettre davantage d'argent pour acheter l'appartement ou la maison de leurs rêves. Ce qui a poussé les prix à la hausse. Mais celle-ci reste relativement limitée sur la période : +3,4% en France métropolitaine dans l'ancien entre le 3e trimestre 2008 et le 2e trimestre 2018 selon les données des notaires et de l'Insee. En dix ans, le pouvoir d'achat immobilier des Français a donc globalement progressé, même si les différences d'une ville à l'autre peuvent être considérables. Par exemple à Paris, les prix ont flambé de 42% depuis fin 2008 !

Il semble désormais difficile de tomber beaucoup plus bas en matière de taux. Surtout que l'inflation repart et que l'on emprunte à taux réel négatif (une fois pris en compte l'inflation) depuis juillet. Faut-il s'attendre à une hausse ? C'est probable à moyen terme si la Banque centrale européenne met bien fin à sa politique ultra-accommodante et remonte ses taux directeurs. Mais cela ne devrait pas intervenir avant plusieurs trimestres. Aussi, Meilleurtaux anticipe "des taux toujours inférieurs à 2% au moins jusqu'à la fin du 1er trimestre et peut-être même du 1er semestre 2019".

Source : lavieimmo.com

- **07/10/2018 - Dans le neuf, mieux vaut contrôler l'avancement du chantier avant de payer**

Dans une vente "en l'état futur d'achèvement", c'est à l'acheteur de vérifier que le chantier avance bien et de bloquer le versement des fonds auprès de sa banque si besoin.

En cas d'achat d'un bien Immobilier neuf , il peut être risqué de laisser la banque verser les fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux. L'acquéreur, qui est également l'emprunteur, prend seul le risque financier lié à ce procédé, a rappelé la Cour de cassation.

Un couple ayant acheté un logement "en l'état futur d'achèvement" (Vefa), c'est à dire un logement neuf non encore bâti, s'est trouvé totalement perdant dans l'opération, parce qu'il n'avait pas vérifié lui-même que les appels de fonds adressés à la banque était bien justifiés par l'évolution du chantier.

La banque, selon la Cour, n'a pas à vérifier la réalité de ce que lui demande le vendeur dès lors que ses clients lui ont donné mission de payer celui-ci au vu de ses attestations d'avancement des travaux.

Un chantier qui prenait beaucoup de retard

Lorsqu'il est apparu que le chantier prenait beaucoup de retard, le couple qui ne pouvait toujours pas percevoir les loyers espérés, a fini par saisir la justice en réclamant l'annulation, "la résolution" de la vente. Ce qui implique la remise des choses en l'état antérieur, chacun rendant à l'autre ce qu'il a reçu.

Le vendeur devait rendre aux acquéreurs les fonds qu'il avait reçus en leur nom. Mais ayant été alors placé en faillite, la restitution devenait hypothétique. De son côté, le couple d'acquéreurs devait rendre à la banque les montants qu'elle avait payés puisque l'annulation de la vente entraînait l'annulation du prêt.

Dans l'impossibilité de rembourser, les acquéreurs ont soutenu qu'en versant directement l'argent au vendeur, sans contrôler l'avancement des travaux, la banque avait commis une faute. Mais cet argument a été rejeté. C'était à eux de vérifier que les appels de fonds étaient justifiés et d'intervenir en cas de besoin, a conclu la justice.

Pour ces particuliers, l'opération s'est donc soldée par la perte des fonds versés au vendeur, avec l'obligation de rembourser la banque.

Source : lavieimmo.com avec AFP

• 04/10/2018 - Projet de loi Elan: les députés donnent leur ultime feu vert

L'Assemblée nationale a adopté, par 129 voix contre 72, le projet de loi sur le logement. Le 16 octobre, cela sera au tour du Sénat.

L'Assemblée nationale a donné son ultime feu vert au projet de loi Elan sur le logement qui vise, selon le gouvernement, à "construire plus, mieux et moins cher", mais reste l'objet de vives critiques dans l'opposition. Le texte, adopté par 129 voix contre 72, devra encore être soumis à un dernier vote du Sénat le 16 octobre pour être adopté définitivement par le Parlement. Voté dans les deux chambres avant l'été dans des versions différentes, il avait fait l'objet, il y a deux semaines, d'un compromis en commission mixte paritaire (CMP).

Le ministre de la Cohésion des Territoires Jacques Mézard a vanté un projet "important" de "simplification" et "de clarté", notamment pour faciliter la construction et lutter "plus efficacement contre les fractures territoriales". Il est, dans sa version de compromis, "équilibré et consensuel", a-t-il affirmé.

"S'il aurait pu être pire, il n'est pas bon pour autant"

Mais, pour des raisons diverses, tous les groupes d'opposition ont voté contre ou se sont abstenus sur ce projet de loi Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique). "S'il aurait pu être pire, il n'est pas bon pour autant", a notamment es Tim é Thibault Bazin (LR), expliquant l'opposition de son groupe à un projet "sans élan pour le logement, sans élan pour le territoire". Le groupe UDI-Agir, partagé entre contre et abstentions, a vu le compromis comme un "recul".

Très critique, comme avant l'été, la gauche est à nouveau montée au créneau, dénonçant des "reculs" et "dérives" (François Pupponi, PS) et l'absence de "solutions" (Bénédicte Taurine, LFI). En pointe, le communiste Stéphane Peu a défendu en vain une motion de rejet pour "tirer une dernière fois la sonnette d'alarme" sur un texte "dangereux" qui remet en cause, selon lui, le modèle HLM et "bafoue" la mémoire de l'abbé Pierre, ce qu'a récusé le ministre.

les communistes et socialistes ont aussi fait savoir qu'ils entendaient déposer un recours devant le Conseil constitutionnel contre un volet polémique du texte, concernant les logements "accessibles" aux handicapés. La version de compromis prévoit que 20% des logements neufs (contre 10% initialement) devront être accessibles, les autres devant être "évolutifs" (adaptables rapidement).

Accélérer les démarches en matière d'urbanisme

Le projet de loi vise aussi à limiter les recours contre les permis de construire et à accélérer les démarches en matière d'urbanisme. Il crée des incitations à la

transformation de bureaux en logements. Il porte également une vaste réforme du logement social, sans toucher "aux fondamentaux de la loi SRU", a insisté le ministre, alors que la gauche dénonce l'atteinte à "un totem". Le gouvernement compte encourager la vente de logements HLM, et impose aux organismes gérant moins de 12.000 logements de faire partie d'un groupe d'organismes.

Le texte contient aussi des mesures d'adaptation de la loi littoral, objet d'ultimes retouches en séance, une disposition également critiquée par la gauche. Il doit permettre de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, et encore renforcer la réglementation concernant les plateformes de type Airbnb.

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

• 01/10/2018 - Immobilier : les prix se sont stabilisés en septembre

La fièvre immobilière semble retomber en cette rentrée. Pour la première fois depuis avril dernier, l'indice MeilleursAgents-« Les Echos » pour la France entière s'affiche en très légère baisse. Il faudra attendre la fin de l'année pour déterminer s'il y a une réelle inversion de tendances.

Plus le marché monte, plus on s'approche du moment où les prix vont se retourner . On n'en est pas encore là, mais selon les indices des prix immobiliers (IPI) MeilleursAgents-« Les Echos », l'immobilier a fait une pause en septembre. L'indice France entière s'affiche très légèrement dans le rouge, à -0,2 %. C'est la première fois, depuis avril 2018, début de sa publication par « Les Echos », qu'il s'inscrit en négatif.

Immobilier : faut-il s'attendre à une baisse des prix ?

Pas de conclusions hâtives à tirer cependant d'un seul mois d'observation, d'autant plus qu'un phénomène comparable avait été identifié en septembre 2017. « Les facteurs macroéconomiques restent stables (taux d'intérêt, conditions d'emprunt, dynamique d'évolution du chômage et de la croissance économique) et ne modifient donc pas la dynamique du marché, analyse Sébastien de Lafond, président de MeilleursAgents.com. Seuls les chiffres d'octobre et novembre permettront une analyse plus fine : pause limitée ou remise en cause plus profonde. »

Un marché fluide

En outre, selon MeilleursAgents, dans les grandes villes, à l'exception notable de Nice, le marché reste assez fluide avec des délais moyens de vente (calculés sur les trois derniers mois) inférieurs à 90 jours. La hiérarchie et les dynamiques des 10 plus grandes villes de France restent inchangées avec des hausses limitées de +0,1 % à +0,6 % à Lyon (+0,2 % à 4.021 euros le mètre carré), Toulouse (+0,4 % à 2.818 euros), Nice (+0,2 % à 4.142 euros) et Lille (+0,1 % à 2.558 euros).

Nantes se détache du lot, avec une hausse des prix de +0,6 % en septembre, à 2.954 euros, soit une progression de 4,9 % depuis le 1er janvier. La sixième ville de France prend ainsi la première place devant Lyon (+4,4 % depuis le début de l'année). Illustration d'un marché tendu, le délai de vente y est, en outre, en baisse significative, passé de 62 jours en juin à 56 jours.

Parmi les autres grandes villes, hormis Strasbourg restée stable à 2.787 euros le mètre carré, Montpellier (-0,1 %, à 2.738 euros), Bordeaux (-0,2 %, à 4.273 euros) et Marseille (-0,5 %, à 2.592 euros) ont vu leurs prix moyens baisser. L'IPI des 50 plus grandes villes s'inscrit donc logiquement en baisse. Une tendance que l'on retrouve dans les zones rurales.

« En 2019, si les taux d'intérêt repartent sur un cycle haussier, la hausse des prix pourrait s'enrayer, estime Yann Jéhanno, président du réseau d'agences immobilières Laforêt. Mais, dans tous les cas, celle-ci devrait rester contenue. Reste une interrogation sur le prélèvement à la source et la manière dont cela impactera la façon d'emprunter des Français. »

Source : *leséchos.fr*

- **25/10/2018 - USA/Immobilier-Promesses de vente en hausse de 0,5% en septembre**

WASHINGTON/NEW YORK, 24 octobre (Reuters) – Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

*** PROMESSES DE VENTE EN HAUSSE DE 0,5% EN SEPTEMBRE**

25 octobre - Les promesses de ventes de logements anciens aux Etats-Unis ont affiché une hausse inattendue en septembre par rapport à août, un bon point pour le marché immobilier en difficulté, mais elles baissent en rythme annuel pour le neuvième mois consécutif.

L'indice calculé par la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR) s'est établi à 104,6, en hausse de 0,5% par rapport à août dont le chiffre a été revu en légère baisse.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne un tassement de 0,1% de cet indicateur.

Par rapport à septembre 2017, les contrats de vente ont baissé de 1,0%, leur neuvième mois consécutif de baisse.

Les promesses de vente sont considérées comme un indicateur de l'évolution à venir du marché immobilier aux Etats-Unis puisqu'elles sont censées se transformer en ventes effectives un ou deux mois plus tard.

*** BAISSÉ DE 5,5% DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN SEPTEMBRE**

24 octobre - Les ventes de logements neufs sont tombées à leur plus bas niveau en près de deux ans au mois de septembre et les données des trois derniers mois ont été revues en baisse, dernier signe en date montrant que la hausse des taux d'intérêt et des prix pèse sur le marché américain du logement.

Les ventes ont baissé de 5,5% au rythme annualisé de 553.000 unités le mois dernier, montrent les données publiées mercredi par le département américain du Commerce. Il s'agit du rythme de ventes le plus faible depuis décembre 2016.

Le rythme des ventes du mois d'août, estimé dans un premier temps à 629.000, a été révisé en baisse à 585.000 et ceux de juin et juillet ont également été revus en baisse. Les ventes de logements neufs sont en repli pour le quatrième mois d'affilée.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une baisse de 1,4% en septembre, au rythme de 625.000 unités.

Sur un an, les ventes, une donnée qui tend à être volatile d'un mois sur l'autre, ont diminué de 13,2%.

Les ventes de logements neufs représentent environ 9,7% du marché immobilier résidentiel aux Etats-Unis.

L'immobilier est à la traîne de l'économie américaine en raison de la hausse des coûts d'emprunt et des prix, qui rend les biens hors de portée pour beaucoup de primo-accédants.

Les crédits sur 30 ans sont actuellement octroyés à un taux fixe moyen de 4,85%, en hausse de plus de 80 points de base cette année, et ils devraient encore augmenter avec les nouveaux resserrements monétaires projetés par la Réserve fédérale.

Les ventes dans l'immobilier neuf dans le sud du pays, qui représentent la majeure partie des transactions, ont baissé de 1,5% en septembre, probablement en raison de l'ouragan Florence, à leur plus bas niveau depuis août 2017. Les ventes ont chuté de

12,0% dans l'Ouest, à un plus bas de deux ans, et de 40,6% dans le Nord-Est, qui est le segment le plus petit du marché du neuf. Dans le MidWest, elles ont augmenté de 6,9%.

Le prix médian des logements neufs a baissé de 3,5% à 320.000 dollars (280.594 euros) en septembre sur un an.

Au rythme de ventes de septembre, il faudrait 7,1 mois pour écouler le stock de logements disponibles sur le marché, la période la plus longue depuis mars 2011, contre 6,5 mois en août.

*** REVENTES DE LOGEMENTS -3,4% EN SEPTEMBRE**

19 octobre - Les ventes dans l'immobilier ancien ont subi en septembre leur sixième mois de contraction d'affilée et celle-ci est la plus marquée depuis plus de deux ans, et ce en dépit d'un contexte économique favorable.

La fédération nationale des agents immobiliers (NAR) a dit vendredi que ces ventes avaient baissé de 3,4% au volume annuel CVS de 5,15 millions.

Les économistes interrogés par Reuters anticipaient une baisse à 5,30 millions contre 5,34 millions annoncés en août.

Une offre insuffisante face à la demande provoque une hausse des prix qui décourage bien des primo-accédants à la propriété.

C'est dans le sud que les ventes ont le plus baissé tandis qu'à l'ouest elles ont chuté de 12,2% par rapport à septembre 2017.

La hausse des taux d'intérêt explique cette baisse globale, dit Lawrence Yun, économiste en chef de la NAR.

A la hausse des taux des crédits immobiliers, il faut ajouter celle des prix des matériaux de construction, ainsi qu'une pénurie de main d'oeuvre et de terrains.

L'immobilier ancien représente 90% des ventes du secteur.

Au rythme de vente de septembre, il faudrait 4,4 mois pour écouler le stock de logement. Des stocks de six à sept mois sont considérés comme un bon équilibre entre l'offre et la demande.

Le prix médian d'une maison a augmenté de 4,2%, par rapport à septembre 2017, à 258.100 dollars.

*** MISES EN CHANTIER -5,3% EN SEPTEMBRE**

17 octobre - Le nombre des mises en chantier aux Etats-Unis s'est contracté plus que prévu en septembre, avec une baisse sans précédent depuis près de trois ans dans le sud du pays, sans doute liée au passage de l'ouragan Florence.

Les mises en chantier ont baissé de 5,3% le mois dernier pour revenir à 1,201 million en rythme annualisé, a annoncé le département du Commerce mercredi.

La statistique d'août a été révisée à la baisse, à 1,268 million d'unités et non plus à 1,282 million, la hausse par rapport à juillet revenant donc à 7,1% contre 9,2% en première estimation.

Dans le sud du pays, qui concentre la plus grosse partie des projets de construction, les mises en chantier ont chuté de 13,7% en septembre, un recul inédit depuis octobre 2015.

L'ouragan Florence a ravagé la Caroline du Nord et Caroline du Sud mi-septembre et les inondations qu'il a provoquées ont sans doute entravé la construction de logements.

Le nombre de permis de construire a diminué de 0,6% au volume annualisé de 1,241 million d'unités en septembre. C'est le deuxième mois consécutif de tassement (août avait subi un recul de 4,1%, confirmé mercredi), donnant à penser que le bâtiment n'est pas en phase dynamique.

Les économistes interrogés par Reuters projetaient une baisse des mises en chantier à 1,220 million et une hausse des permis de construire à 1,278 million.

La construction de maisons individuelles, principal segment du marché immobilier, a diminué de 0,9% à 871.000 unités annuelles en septembre. Ce segment ralentit depuis son record de plus de dix ans de 948.000 unités en novembre.

En revanche, les permis de construire des maisons individuelles ont augmenté de 2,9% en septembre à 851.000 en rythme annualisé. Ils restent cependant inférieurs aux mises en chantier, ce qui limite d'autant les possibilités d'un fort rebond.

Pour les immeubles d'habitation, un segment très volatil du marché, les mises en chantier ont plongé de 15,2% à 330.000 unités en septembre et les permis ont fléchi de 7,6% à 390.000 unités.

*** HAUSSE DE LA CONFIANCE DES PROMOTEURS EN OCTOBRE-NAHB**

16 octobre - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a progressé plus que prévu en octobre, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mardi.

L'indice s'établit à 68 contre 67 en septembre, alors que les économistes interrogés par Reuters tablaient en moyenne sur une stabilité.

Le sous-indice mesurant l'opinion des professionnels sur les ventes de logements individuels a également progressé à 74 contre 73 (révisé) et celui mesurant leur opinion sur les ventes à un horizon de six mois a avancé à 75 après 74.

*** HAUSSE DE 0,1% DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN AOÛT**

1er octobre - Les dépenses de construction n'ont que très légèrement progressé en août, la nette hausse des investissements dans les projets publics ayant été contrebalancée par une forte baisse dans la construction privée.

Elles ont progressé de 0,1% à 1.318,5 milliards de dollars (1.136,6 milliards d'euros) en rythme annualisé, selon les chiffres publiés lundi par le département du Commerce.

La hausse de juillet a été révisée à +0,2% au lieu de +0,1% annoncé précédemment.

Les économistes interrogés par Reuters tablaient en moyenne sur une progression de 0,4% en juillet.

Par rapport au mois d'août 2017, les dépenses de construction sont en hausse de 6,5%.

Les dépenses dans les projets de construction publics ont progressé de 2% en août, à leur plus haut niveau depuis juillet 2009, après déjà une hausse de 1,7% en juillet.

Les dépenses de l'Etat fédéral ont bondi de 5,9%, à un plus haut de dix mois, après une progression de 2,3% le mois précédent.

Les dépenses de construction des Etats et gouvernements locaux ont elles aussi augmenté, de 1,7% en août, à leur plus haut niveau depuis mars 2009. Elles avaient progressé de 1,6% en juillet.

En revanche, les dépenses de construction privée ont reculé de 0,5% en août, ce qui marque leur troisième mois consécutif de repli.

Les investissements dans les projets privés résidentiels ont baissé de 0,7% en août, après une hausse de 0,2% en juillet.

Les promoteurs souffrent de la hausse des coûts des matériaux, d'un manque de terrain et d'une pénurie de main d'œuvre. L'investissement résidentiel s'est contracté sur l'ensemble du premier semestre et devrait avoir encore reculé au troisième trimestre.

Source : boursorama.com

• 17/10/2018 - Nuages sur l'immobilier aux Etats-Unis, le temps se couvre sur Wall Street

Wall Street corrige de -0,65% à -0,8% dès les premiers échanges au lendemain d'une hausse funiculaire dont tout trahissait le caractère algorithmique et savamment « orchestré ».

Quelques amateurs de statistiques faisaient observer qu'une progression supérieure à 2% un mardi était devenue extrêmement rare depuis 2010. En revanche, le phénomène

s'avère fréquent à 48 heures de la séance des « 3 sorcières » : les « sherpas » auraient donc devancé l'appel de 24 heures, peut-être parce que le terrain à reprendre pour limiter la casse sur l'échéance d'octobre est le plus considérable depuis la mi-février.

Les statistiques mettent un coup d'arrêt à la hausse de la veille

Contrairement à mardi, les chiffres du jour ne sont pas enthousiasmants (seul le rapport Jolt sur les emplois disponibles était en réalité de bonne facture : il avait été littéralement monté en épingle pour expliquer la hausse de mardi). Les mises en chantier de logements neufs ont en effet reculé de 5,3% en données CVS (corrigées des variations saisonnières) au mois de septembre et les dépôts de permis de construire (censés préfigurer l'activité du secteur immobilier), se contractent de 0,6%, à 1,241 million.

Cela peut paraître bénin mais cela déjoue le consensus qui tablait le mois dernier sur un rebond de 3%, à 1,280 million... et entérine une contraction de 1% en rythme annuel, une inversion qui semble traduire plus tôt que prévu l'impact de la hausse de la hausse des taux sur les prêts hypothécaires.

Des taux à 3,5% ? Même pas le commencement d'un problème pour Wall Street

Source : labourseauquotidien.fr

- **03/10/2018 - Les grandes fortunes américaines possèdent 10 propriétés immobilières en moyenne**

Coldwell Banker Global Luxury, spécialiste de l'immobilier de luxe, a analysé les comportements et les préférences des milliardaires et millionnaires américains. Et il en ressort que les plus riches aiment investir dans la pierre.

Quel est le rapport à la pierre des grandes fortunes de la planète? C'est ce qu'a cherché à savoir le spécialiste de l'immobilier de luxe Coldwell Banker Global Luxury avec l'aide de WealthEngine, une société spécialisée dans l'exploitation de données. Dans son étude "Un regard sur les grandes fortunes en 2018", le réseau a analysé les préférences des millionnaires et celles des "demi-milliardaires" américains, ces personnes dont le patrimoine dépasse les 500 millions de dollars.

Pourquoi se concentrer sur les Etats-Unis? Car c'est là qu'on observe "la plus forte concentration de richesse mondiale", justifie Coldwell Banker Global Luxury. Ainsi, 32 millions de millionnaires et 1770 demi-milliardaires (sur 2500 dans le monde) vivent sur le territoire américain. L'échantillon est donc particulièrement représentatif.

Résultat, plus la fortune augmente, plus les ménages possèdent de biens immobiliers. Ainsi, les millionnaires sont en moyenne détenteur de deux propriétés d'un peu plus de 950.000 dollars chacune, soit un patrimoine immobilier moyen de plus de 1,9 million de dollars (1,6 million d'euros). La superficie de ces biens tourne autour de 370 m² et les millionnaires les conservent près de 8 ans en moyenne. Parmi les 32 millions de millionnaires, 19% d'entre eux disposent de trois biens ou plus.

Avec les demi-milliardaires, une étape est clairement franchie. Ces derniers, qui représentent 0,001% de la population américaine, possèdent en moyenne 10 appartements, maisons ou immeubles. La valeur de chaque bien est également beaucoup plus élevée : 10 millions de dollars en moyenne. Ce qui revient à un patrimoine immobilier de plus de 100 millions de dollars. Par ailleurs, la majorité de ces ultra-riches possèdent des résidences de plus de 650 mètres carrés. Ils conservent leurs biens plutôt autour de 10 ans en moyenne.

Les jeunes encore très minoritaires

Mais quel est le profil de ces grandes fortunes? 71,4% des millionnaires ont 60 ans ou plus aux Etats-Unis. Et seulement 1,8% ont moins de 40 ans. Du côté des demi-milliardaires, ces proportions sont assez similaires : 60,6% ont 60 ans ou plus et seulement 4,9% d'entre eux ont moins de 40 ans.

"Les professionnels de l'immobilier de luxe doivent tenir compte du fait que les générations plus anciennes de millionnaires possèdent plus de richesse et de pouvoir d'achat", précise Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France & Monaco. Mais "les jeunes millionnaires ont un potentiel de dépense considérable et auront un impact sur la croissance à long terme de l'immobilier de luxe dans le monde, car ils sont beaucoup plus mobiles que la génération précédente", ajoute-t-il.

Source : lavieimmo.com

- **17/10/2018 - Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni enregistrent la plus forte baisse mensuelle en six ans**

Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni ont connu leur plus forte baisse mensuelle depuis six ans, dépassant de plus de 2 200 £ le prix habituel, selon Nationwide.

La valeur moyenne des propriétés a chuté de 0,5% - soit 73 £ par jour - en août, la plus forte baisse mensuelle depuis juillet 2012, a annoncé la plus grande société de construction du Royaume-Uni. En juillet, les prix des logements ont augmenté de 0,7% sur un mois. L'économiste en chef de Nationwide, Robert Gardner, a déclaré que malgré son rythme plus lent, la croissance annuelle des prix de l'immobilier est restée dans une fourchette assez étroite d'environ 2% à 3% au cours des 12 derniers mois. Cela suggère que l'équilibre entre la demande et l'offre sur le marché a peu changé, a-t-il déclaré.

«À plus long terme, beaucoup dépendra de l'évolution de la conjoncture économique, en particulier sur le marché du travail, mais aussi en ce qui concerne les taux d'intérêt», a déclaré Gardner.

Il a ajouté que le ralentissement de l'activité économique et la pression exercée sur le budget des ménages continueraient de peser sur la croissance des prix de l'immobilier et l'activité du marché cette année, même si les coûts d'emprunt resteraient faibles.

Howard Archer, le conseiller économique en chef du EY Item Club, a déclaré que la baisse montrait que les augmentations survenues jusqu'en août constituaient «une fausse aube pour les prix de l'immobilier».

"Nous pensons que toute reprise significative du marché immobilier restera difficile à atteindre au cours des prochains mois", a-t-il déclaré. "Les fondamentaux des acheteurs de maisons vont probablement rester difficiles, et la hausse des taux d'intérêt de la Banque d'Angleterre ne les aidera pas."

Certains agents immobiliers ont déclaré que même si les prix à Londres étaient dans le marasme, les perspectives dans certaines parties du nord de l'Angleterre étaient plus positives.

Sam Mitchell, directeur général de l'agent immobilier Housesimple.com, a déclaré: «Entrez dans une agence immobilière à Liverpool ou à Manchester et ils vous diront quelque chose de totalement différent d'un agent de la capitale. Les propriétés volent par la porte, beaucoup au prix demandé proche, et il y a un réel appétit pour acheter. "

Cependant, il a déclaré que la situation était "beaucoup plus difficile" à Londres, avec de larges pans de la capitale encore inaccessibles aux personnes à revenus moyens et faibles.

Jonathan Samuels, du prêteur immobilier Octane Capital, a déclaré qu'il y avait «une couche d'incertitude» sur le marché.

"Alors que le marché de l'emploi reste vigoureux et que l'inflation reste élevée, le potentiel d'une nouvelle hausse des taux, la surcharge des finances des ménages et la possibilité croissante d'un Brexit sans-entrave sement le doute sur les acheteurs potentiels", a-t-il déclaré.

"Un accord sans Brexit pourrait toucher les prix dans la capitale, en particulier dans les hauts de gamme, comme un sledgehammer."

NB : texte traduit de l'anglais en français (UK house prices record biggest month-on-month fall in six years)

Source: *Theguardian.com*

- **10/10/2018 - Selon les experts, les incertitudes liées au Brexit pèsent sur le marché immobilier**

Selon l'organe officiel des géomètres, l'incertitude liée au Brexit a détruit la confiance dans le marché immobilier. Les acheteurs se sont évaporés, les prix ont chuté et les ventes ont pris un temps record.

La Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) a déclaré que le délai de réalisation d'une vente de propriété s'était élargi à 19 semaines, la plus longue durée depuis le début de la collecte des données.

Les pressions à la baisse sur les prix à Londres s'étaient étendues à l'extérieur de la capitale, ajoutant que "les résultats déjà négatifs pour le sud-est et l'est de l'Anglia se sont encore détériorés en septembre".

Les géomètres de Londres et du sud-est qui ont pris part à la recherche RICS ont presque unanimement accusé le Brexit.

Simon Barker, géomètre à l'agence immobilière Knight Frank, a déclaré: "Un Brexit sans accord sera un désastre pour le marché immobilier.". Michael Brooker, géomètre et agent immobilier à Crowborough, dans l'East Sussex, a déclaré: «L'effet Brexit déprime vraiment le marché de la vente».

RICS mesure le sentiment sur le marché immobilier plutôt que sur les prix et indique que le solde net est tombé à -2% après +1% en août. Il a déclaré que sa mesure des demandes des acheteurs était tombée à -11% contre -9% le mois précédent.

Les évaluations effectuées par les géomètres avant la mise en vente des propriétés se sont effondrées. «Le niveau des évaluations en cours reste en baisse par rapport à une comparaison annuelle, le solde net se situant à -20%. En tant que tel, rien dans cet indicateur n'indique qu'une reprise des listes de ventes est imminente », a déclaré RICS.

Simon Rubinsohn, économiste en chef chez RICS, a déclaré: «Un certain nombre de thèmes sont abordés dans les commentaires des répondants ce mois-ci, mais l'incertitude liée aux négociations sur le Brexit figure tout en haut de la liste, suivie des références aux remarques confidentielles faites par le président. Gouverneur de la Banque d'Angleterre au cabinet. Sans surprise, tout cela pèse lourdement sur le marché des ventes. »

Mais en dehors du sud, l'incertitude liée au Brexit a moins d'impact. «Les prix des maisons continuent d'augmenter fermement dans une grande partie du Royaume-Uni, les West Midlands, l'Irlande du Nord et l'Écosse enregistrant la plus forte croissance», a déclaré RICS.

Le marché de la location au Royaume-Uni a résisté à la tendance du marché des ventes, la demande ayant augmenté pour le quatrième mois consécutif, a déclaré RICS. Les nouvelles instructions des propriétaires et la demande des locataires ayant augmenté, les loyers devraient augmenter d'environ 2% cette année et atteindre 3,5% par an au cours des cinq prochaines années, dépassant ainsi les augmentations de salaire prévues.

Les chiffres de la RICS arrivent quelques semaines à peine après que Halifax ait révélé que les prix de l'immobilier avaient chuté au rythme le plus rapide depuis près de six mois et que le nombre de maisons à vendre était tombé à son plus bas niveau depuis une décennie. Le plus grand prêteur hypothécaire britannique a déclaré que le prix moyen d'une maison en Grande-Bretagne avait chuté à 225 995 £ le mois dernier, en baisse de 1,4% par rapport au niveau enregistré en août. Le prix d'une maison est resté 2,5% plus élevé qu'il y a un an.

NB : texte traduit de l'anglais en français (Brexit uncertainty taking toll on property market, experts say)

Source: Theguardian.com

- **01/10/2018 - A Londres et Paris, effet limité du Brexit sur l'immobilier**

L'évolution des modes de consommation et de travail impactent davantage les marchés immobiliers londonien et parisien que la sortie de l'UE du Royaume-Uni.

L'effet du Brexit sur les marchés immobiliers londonien et parisien, qu'il s'agisse de bureaux, de commerces ou de logements, est encore des plus limités. « Londres reste une place financière inégalée, qui attire d'énormes capitaux en provenance d'Asie et du Moyen-Orient », analysait Faisal Durrani, du cabinet d'expertise immobilière Cluttons, à l'occasion d'une conférence organisée à Paris, le 25 septembre, par l'association European Valuer's Alliance qui réunit 250 experts immobiliers.

De son côté, Paris, qui s'attendait à l'arrivée massive de services bancaires et de cadres surpayés, est, pour le moment, déçu : « Il y a beaucoup d'annonces mais peu de réalisations, remarque Cécile Blanchard, directrice des études au Crédit foncier.

Dans la capitale anglaise, les indicateurs du marché du bureau restent solides, avec un taux de vacance en baisse, passé de 7,8 %, moyenne de ces dernières années, à 5,6 %, au deuxième trimestre 2018, une rentabilité, même si elle fléchit légèrement, toujours attractive de 2,5 % (et 5 % si l'on y ajoute la plus-value en cas de vente).

Moindre mobilité des londoniens

Plus inquiétante est la chute des locations de bureaux, puisqu'à peine 90 000 mètres carrés trouvaient locataires au cours du premier semestre 2018, contre 427 000 mètres carrés l'année précédente, soit un plus bas depuis six ans, qui semble devoir beaucoup à l'évolution des façons de travailler. « Des tendances de fond sont à l'œuvre, qui affaiblissent la demande : le travail à domicile, des salariés qui ne travaillent que quatre jours par semaine et des entreprises qui louent des espaces plus petits, voire des emplacements dans des espaces partagés en co-working, dont le leader mondial, l'américain Wework, est bien implanté à Londres », observe M. Durrani.

Un indicateur confirme la moindre mobilité des londoniens : la baisse, en 2017, de 2 % de la fréquentation des transports en commun, soit un milliard.

Source : LeMonde.fr

- **26/10/2018 - Communiqué : Le marché immobilier à Barcelone et à Madrid : avant le paradigme d'un double scénario**

Synopsis

De manière générale, si le marché immobilier espagnol est actuellement dans une phase dynamique, en particulier dans les villes de Madrid et de Barcelone, le segment du luxe connaît une situation de stagnation dans la capitale catalane, marquée par un ralentissement dans le nombre de transactions de vente de propriétés de ce profil.

Au contraire, au cours du troisième trimestre de 2018, la Division Immobilière de ChicRoom – ChicRoom Properties de la salle de commerce -, inscrite à Barcelone, a augmenté par rapport à la même période de l'année précédente, ce qui représente une augmentation du nombre d'opérations liées aux propriétés à prix moins d'un demi-million d'euros et une demande croissante de produits haut de gamme de tous les prix à Madrid, une ville dans laquelle l'entreprise envisage d'ouvrir un bureau dans les prochains mois.

Produit : volume et profil

Dans la ville de Barcelone, le stock de produits de luxe, tant pour la vente que pour la location à long terme, a augmenté par rapport à la même période de l'année précédente. Selon Patricia Berrocal, PDG de ChicRoom Properties, "bien que cette situation n'ait pas eu d'effet significatif sur la chute des prix, on a le sentiment que certains étrangers vivant à Barcelone accordent de la valeur aux autres villes pour qu'elles aménagent leur résidence. Ce scénario est compensé par un grand nombre de demandes d'écoles de commerce de prestige international, qui cherchent un logement pour leurs étudiants. "

La propriété, conçue principalement comme un investissement

Alors que de nombreuses maisons et appartements de haut standing - avec des prix compris entre 500 000 et 2 millions d'euros - sont réservés aux premiers logements (pour leurs propres acheteurs ou leurs proches), le reste des immeubles, indépendamment de la fourchette de prix dans laquelle ils sont situés, ils sont conçus comme un investissement rentable à travers la location touristique ou à moyen et long terme.

Deux scénarios différents en fonction du prix

Au cours du troisième trimestre de 2018, Chic Room Properties a enregistré à Barcelone une augmentation de 35% par rapport à la même période de l'année précédente du nombre d'opérations de vente d'immeubles de prix moyen (entre 250 000 et 500 000 euros) et croissance négative des ventes d'immeubles de luxe, estimée à 30% par rapport aux mêmes mois de 2017.

Frein à la demande internationale

Il est important de noter la baisse notable du nombre de demandes d'informations et d'opérations émanant de clients internationaux potentiels - principalement intéressés par des propriétés haut de gamme -, tant en ce qui concerne les acquisitions que les locations à long terme à Barcelone.

Cette situation pourrait être due à une dégradation de l'attractivité de Barcelone en tant que ville à investir, ce qui pourrait avoir un lien direct avec l'augmentation de la notoriété de Madrid en ce sens.

Selon Patricia Berrocal, "en raison de sa plus grande connaissance de la réalité du pays, le citoyen espagnol n'est pas aussi sensible à la relative instabilité économique et politique locale, qui l'interprète avec plus de recul, tandis que l'étranger est davantage conditionné par le paysage sociopolitique, notamment en ce qui concerne le maintien d'un certain ratio de rentabilité à moyen et long terme".

Par ailleurs, le PDG de Chic Room Properties admet que "dans le segment le plus élevé du marché de l'immobilier de luxe, il existe une certaine dépendance vis-à-vis de l'investisseur international, qui dispose d'un pouvoir d'achat lui permettant d'assumer des opérations à des prix très élevés, prix le plus bas, l'acheteur espagnol est prédominant."

Augmentation de la demande en Amérique latine et dans les pays nordiques

Alors que la demande de produits de luxe en provenance des États-Unis ou de pays du reste de l'Europe, y compris du Royaume-Uni, a diminué, Chic Room Properties a enregistré une augmentation significative du nombre d'investisseurs des pays nordiques, en particulier de Suède. -, ainsi que la Belgique et l'Amérique latine, en particulier la Colombie et le Brésil.

En ce sens, l'intérêt croissant des citoyens colombiens pour Barcelone et Madrid, qui perçoivent non seulement des villes optimales en termes d'investissement, mais également pour fixer leur résidence, est particulièrement pertinent.

En conclusion, avec la menace inquiétante d'une nouvelle "bulle" en toile de fond, il est facile de soutenir que le prix, avec la conjoncture sociopolitique, sont les deux facteurs clés pour interpréter la situation actuelle du marché immobilier premium et de luxe à Barcelone, ce qui donne une certaine importance à Madrid en tant que centre d'investissement immobilier international.

Source: tendancehotellerie.fr

- **11/10/2018 - Le prix du logement à louer en Espagne a diminué de 1,3% au troisième trimestre de l'année**

11 octobre 2018.- Le prix du logement locatif a diminué de 1,3% au troisième trimestre de 2018, ce qui porte le prix au mètre carré à 10,6 euros par mois, selon le rapport sur l'évolution du prix du loyer publié par idealista. En taux interannuel, la hausse atteint 12,6%.

Pour Fernando Encinar, responsable des études sur Idealista, « les données de ce rapport confirment que malgré la croyance largement répandue en la présence d'une bulle dans la rente, il n'en est pas ainsi.

Par définition, il ne peut exister sur un marché tel que le loyer, car les bulles ne se produisent que lorsque les actifs sont achetés (maisons, bitcoins, tulipes, etc.) à un prix supérieur aux fondamentaux par la simple attente d'une forte réévaluation.

A court terme.

Sur le marché locatif, les prix ont augmenté en raison d'un déséquilibre entre l'offre et la demande. En fait, avec la fin de l'été, nous avons vu comment les prix de la location se sont modérés dans toute l'Espagne: dans l'ensemble du pays, les loyers ont baissé au troisième trimestre. Si nous descendons dans les capitales, les loyers baissent dans près de la moitié des marchés analysés et augmentent modérément dans les autres. À Barcelone, fer de lance de la location en Espagne, les prix ont déjà diminué de 5,5% d'une année sur l'autre. À Madrid, les prix ont augmenté de 7,4% d'une année sur l'autre, loin des augmentations à deux chiffres des trimestres précédents.

Les mesures visant à améliorer le loyer proposées par le gouvernement Sanchez, telles que la promotion du logement social à louer, pourraient atteindre le marché lorsque le problème n'existera plus. Construire 20 000 logements locatifs publics signifiera une consommation de ressources et de temps qui pourrait ne pas avoir le résultat escompté lorsque les premiers logements seront mis sur le marché, pas avant 3 ou 4 ans.

La meilleure politique sociale en matière de logement locatif est à encourager car il s'agit de la sortie des maisons vides vers le marché. Et le meilleur moyen de le faire consiste à mettre en place des cadres réglementaires, juridiques et fiscaux stables et fiables qui encouragent les milliers de propriétaires de ces maisons vides à les louer. Les politiques coercitives, comme nous l'avons vu à Paris et à Berlin, ne fonctionnent pas. »

Communautés autonomes

Huit communautés autonomes enregistrent des prix plus élevés qu'il ya trois mois. La plus forte augmentation a été enregistrée en Galice, où le prix a augmenté de 3,4%. Viennent ensuite les augmentations en Navarre (2,7%), à Madrid (2,6%), à La Rioja (1,7%) et à Euskadi (1,2%). La plus forte baisse a toutefois eu lieu aux îles Baléares, où les demandes des propriétaires ont été réduites de 9%.

Madrid (15,3 euros / m²) est l'autonomie la plus chère. Viennent ensuite la Catalogne (14,7 euros / m²) et les îles Baléares (13,5 euros / m²). En bas se trouve Euskadi (11,9 euros / m²). De l'autre côté de la table, nous trouvons Estrémadure (4,2 euros / m²), Castilla-La Mancha (4,9 euros / m²) et La Rioja (5,8 euros / m²), qui sont les communautés les plus économiques.

Les provinces

18 provinces ont vu leurs prix augmenter au cours de l'été. La plus forte hausse a été enregistrée à Pontevedra, où les prix ont augmenté de 9%. Les augmentations enregistrées à Valladolid (7,5%), Alicante (3,7%), Tolède (3,5%), Navarre (2,7%), Zamora et Madrid (2,6% dans les deux cas). La plus forte baisse a été observée à Huelva (-11,6%), suivie des îles Baléares (-9%), de Ségovie (5,8%) et de Cordoue (-5,7%) dans les deux cas.

Le classement des provinces les plus chères est dirigé par Barcelone (16 euros / m² par mois), Madrid (15,3 euros / m²) et Guipúzcoa (14,2 euros / m²). Jaén est la province la moins chère pour louer une maison avec 3,9 euros / m² par mois. Viennent ensuite Cáceres (4 euros / m²), Zamora et Ávila (4,3 euros / m² dans les deux cas).

por variación			por precio			
			euros/m ²			
suben más	▲	Pontevedra	9,0%	más caro	Barcelona	16,0
	▲	Valladolid	7,5%		Madrid	15,3
	▲	Alicante	3,7%		Guipúzcoa	14,2
bajan más	▼	Segovia	-5,8%		Zamora	4,3
	▼	Balears (Illes)	-9,0%		Cáceres	4,0
	▼	Huelva	-11,6%	más barato	Jaén	3,9

por variación			por precio			
			euros/m ²			
suben más	▲	Pontevedra	9,0%	más caro	Barcelona	16,0
	▲	Valladolid	7,5%		Madrid	15,3
	▲	Alicante	3,7%		Guipúzcoa	14,2
bajan más	▼	Segovia	-5,8%		Zamora	4,3
	▼	Balears (Illes)	-9,0%		Cáceres	4,0
	▼	Huelva	-11,6%	más barato	Jaén	3,9

Capitales

À Valladolid, les propriétaires ont augmenté le prix de leurs immeubles locatifs de 7,4%. L'augmentation a été de 4,5% à Pontevedra et de 4,4% à Séville. La hausse à Ávila, où les prix ont augmenté de 4,1% par rapport à il y a trois mois, a également été importante. Ségovie, en revanche, a enregistré la plus forte baisse parmi les 21 capitales qui ont réduit leurs prix cet été (-5,8%). Les chutes de Murcie (-4,7%) et de Salamanque (-4,3%) ont suivi.

Barcelone est la capitale espagnole avec les loyers les plus élevés (17,3 euros / m²), suivie de Madrid (16,4 euros / m²) et de San Sebastián (15,6 euros / m²). Zamora, la capitale la moins chère (4,3 euros / m²) est suivie de Cáceres (4,6 euros / m²) et de Ciudad Real (4,9 euros / m²).

capitales			por precio			
por variación			euros/m ²			
suben más	▲	Valladolid	7,4%	más caro	Barcelona	17,3
	▲	Pontevedra	4,5%		Madrid	16,4
	▲	Sevilla	4,4%		Donostia-San Sebastián	15,6
	▼	Salamanca	-4,3%		Ciudad Real	4,9
	▼	Murcia	-4,7%		Cáceres	4,6
	▼	Segovia	-5,8%	más barato	Zamora	4,3

L'indice de prix de l'immobilier Idealista

Idealista est la plateforme la plus utilisée en Espagne pour acheter, vendre ou louer. Avec un échantillon de milliers de logements actuellement à la location, le département des études idéalistes analyse les prix de l'immobilier depuis 2000. Après presque 18 ans d'études, Idéaliste est devenu la source de données de référence de nombreuses équipes. d'analyse d'entités bancaires et financières.

Pour la réalisation de l'indice des prix de l'immobilier idéaliste, 65 142 annonces ont été annoncées dans sa base de données en septembre 2018. Pour assurer l'exactitude des données, les biens dont les prix étaient hors marché ont été retirés de l'échantillon. maisons unifamiliales parce que leur présence a faussé le prix dans certaines régions. Le prix des municipalités ayant un nombre de propriétés inférieur à 50 n'est pas offert, car l'échantillon n'est pas suffisant. L'indice immobilier idéaliste est établi avec des prix d'offre en mètres carrés construits.

Source: lecourrier.es

• 11/10/2018 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Octobre 2018

95.000 chambres pour 470.000 étudiants !

L'Espagne dispose de seulement 95.000 chambres en résidence étudiante alors que 470.000 étudiants en auraient besoin : 330.000 étudiants espagnols vivant dans une autre province que la leur, 50.000 étudiants Erasmus et 100.000 autres étudiants étrangers. C'est un ratio 2 fois plus faible qu'en France et 4 fois plus faible qu'en Grande-Bretagne. Pire encore, on estime que 80% des 95.000 chambres étudiantes proposées ne sont pas adaptées, en particulier elles n'ont pas la wifi ! La haute rentabilité de ces logements attire de plus en plus d'investisseurs privés. Dans les 3 prochaines années, 15.000 nouvelles chambres devraient être créées. Les besoins les plus importants sont à Madrid, Barcelone, Valence, Malaga, Séville et Grenade.

Hausse des prix de l'immobilier résidentiel de 7,7% au troisième trimestre 2018

Selon le portail immobilier Idealista, les prix de l'immobilier ont augmenté de 7,7% en Espagne au troisième trimestre 2018 par rapport au même trimestre de 2017, et de 2,9% par rapport au second trimestre 2018. Nouvelle conséquence de la crise politique en Catalogne, les prix sont en baisse de 0,3% à Barcelone de juin à septembre 2018. En comparaison, les prix à Madrid augmentent de 2% sur la même période. Sur l'année, la différence entre les deux villes est encore plus sensible en variation annuelle. A peine +1,2% d'augmentation en un an pour les prix à Barcelone et... +21,3% à Madrid ! C'est la seconde plus forte hausse des prix des villes espagnoles sur un an derrière Las Palmas aux Canaries (+21,8%). Derrière on trouve Malaga (+19,4%), Palma de Majorque (+15,4%) et Valence (+14,9%). Sur 2 ans, Palma est sur le haut du podium (+47%) suivi de Malaga (+33%) et Madrid (+32%).

25,6 millions de logements en Espagne

Selon l'Institut National de la Statistique Espagnol (INE), les 46,5 millions d'habitants en Espagne vivent dans 19,1 millions résidences principales, soit les trois-quarts du nombre total de logements en Espagne (25,6 millions). Madrid compte 2,6 millions de foyers (90% du parc de logements), Barcelone 2,1 millions (89%) et Valence 1 million (73%). La moyenne de personnes par foyer est de 2,44.

Hausse des impôts annoncés pour... Airbnb

La Ministre des Finances, María Jesús Montero, a annoncé au début du mois que « les entreprises dites d'économie collaborative » vont devoir se serrer la ceinture, car elles sont sa nouvelle cible ». Pour satisfaire aux critères budgétaires imposés par Bruxelles, le gouvernement ne peut qu'augmenter les taxes et les impôts. Et Montero a déjà choisi le secteur qui souffrira de cette « nouvelle fiscalité du XXIème siècle ». Les sociétés de location d'appartements touristiques comme Airbnb ou Homeaway bénéficieront bientôt d'un « traitement fiscal adéquat ». C'est-à-dire une pression fiscale accrue. L'utilisateur final, donc le touriste, devrait en payer les conséquences et les loyers touristiques risquent de s'envoler !

Scoop : retour annoncé à la forte hausse des prix à Barcelone ?

La très récente (9/10/2018) fracture politique entre les deux principaux partis indépendantistes catalans, ERC (« Esquerra Republicana de Catalunya », « Gauche républicaine de Catalogne » en français) et JxCat (« Junts per Catalunya », « Ensemble pour la Catalogne » en français) pourrait redonner confiance aux investisseurs étrangers et réveiller le marché immobilier de la capitale catalane. Conséquence du problème politique catalan, depuis un an, les prix immobiliers n'ont pas bougé à Barcelone. Si la rupture politique entre les indépendantistes se confirme, les prix pourraient très rapidement repartir à la hausse. Et notre hypothèse est que ce soit une très forte hausse de rattrapage. Alors c'est peut-être le moment d'investir dans la ville de Gaudi...

Investissements immobiliers en Espagne au 3ème trimestre : +84% !

Le volume des investissements directs en actifs immobiliers (bureaux, entrepôts logistiques, hôtels, commerces de détail et logements) en Espagne a atteint 3 750 millions d'euros au troisième trimestre, soit une augmentation de 84% par rapport à la même période de l'année précédente. Les fonds d'investissement sont les principaux acheteurs ; leurs opérations ont représenté 65% du total des transactions au cours du troisième trimestre de l'année. Le commerce de détail est le premier secteur du marché, avec 31% de l'investissement total : à noter l'achat du portefeuille de quatre centres commerciaux par Vukile à Unibail Rodamco pour 490 millions d'euros. Dans le secteur des bureaux, l'opération la plus importante est l'achat par Blackstone de l'immeuble Planeta à Barcelone pour 210 millions d'euros.

« Madrid Nuevo Norte », le mégaprojet immobilier de la capitale espagnole

La méga-opération immobilière madrilène Chamartin a été rebaptisée « Madrid Nuevo Norte » (le « Nouveau Nord de Madrid »). Il s'agit de construire sur 2,3 millions de m² un nouveau quartier avec 10.500 logements, des bureaux et des gratte-ciels dont le plus haut d'Espagne, tout en aménageant de larges espaces verts. La municipalité a donné son feu vert en modifiant son POS (le PGOU ou « Plan General de Ordenación Urbana »). On estime que les Administrations publiques devraient collecter 3,8 milliards € d'impôts pendant la période de construction qui va s'étaler sur 20 ans : un peu moins de la moitié pour l'Administration Centrale (1,7 milliards € dont 50% d'impôt sur les sociétés), 40% pour la municipalité (1,5 milliards €) et le reste pour la Communauté de Madrid (0,56 milliards €).

Le FMI surveille l'immobilier espagnol

Dans un rapport publié début octobre, le Fonds monétaire international (FMI) estime que la « santé » du système financier espagnol « continue de s'améliorer », tout en notant que de « nouveaux risques apparaissent ». Le FMI indique que, bien que pour le moment « rien n'indique clairement qu'il y ait une surévaluation généralisée des prix de l'immobilier, il faut faire preuve de vigilance ». Ou encore que l'intensification des efforts déployés par les grandes banques au cours des derniers mois a « nettement » réduit le montant des créances immobilières douteuses, mais que « certaines banques doivent encore suivre cet exemple ».

59 milliards € en séjours touristiques étrangers en Espagne

L'Espagne est le pays européen où les touristes étrangers dépensent le plus pendant leur séjour : selon le site Howmuch, ils ont dépensé 59 milliards € en 2017. Suivent la France (53 milliards €), la Grande Bretagne (44) et l'Italie (38). Au niveau mondial, l'Espagne n'est devancée que par les USA (182 milliards €).

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **20/10/2018 - Chine : les prix de l'immobilier restent stables grâce aux mesures de contrôle**

Les prix des logements dans les principales villes chinoises sont restés stables en septembre, alors que le gouvernement poursuit ses mesures de contrôle du secteur immobilier, selon les données officielles publiées samedi.

En base mensuelle, les quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont vu les prix des logements neufs et existants baisser, a indiqué le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Parallèlement, la hausse des prix des logements neufs et existants dans les villes de deuxième et troisième rangs a connu un ralentissement par rapport au mois précédent.

Source: French.xinhuanet.com

- **19/10/2018 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 9,9% de janvier à septembre**

Les investissements immobiliers de la Chine ont augmenté de 9,9% sur un an au cours des trois premiers trimestres de l'année, soit une croissance légèrement inférieure à celle de 10,1% enregistrée sur la période janvier-août, a annoncé vendredi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Les données du BES montrent que les investissements dans le secteur immobilier ont atteint 8.870 milliards de yuans (environ 1.280 milliards de dollars), dont 70,8% se sont orientés vers des projets résidentiels.

Les investissements dans l'immobilier résidentiel ont augmenté de 14% au cours des neuf premiers mois, en baisse de 0,1 point de pourcentage par rapport à la période janvier-août.

Les promoteurs ont construit environ 7,67 milliards de mètres carrés de logements au cours des trois premiers trimestres, en hausse de 3,9% sur un an.

Les ventes de logements commerciaux en termes de surface ont augmenté de 2,9% en base annuelle au cours des trois premiers trimestres, soit un recul de 1,1 point de pourcentage par rapport aux huit premiers mois.

Fin septembre, les stocks de logements s'élevaient à environ 532 millions de mètres carrés, en baisse de 6,82 millions de mètres carrés par rapport au mois précédent.

Source: French.xinhuanet.com