

# FAITS MARQUANTS DU MOIS DE DECEMBRE

## Maroc

- ▶ Baisse de la tendance des prix de l'immobilier ancien comme neuf ;
- ▶ Repli des prix des appartements neufs de 6%. Cette tendance s'inverse néanmoins concernant le prix des maisons neuves qui enregistre une hausse de 5% le mois de mars 2019 ;
- ▶ Recul de la demande de 7% sur les trois derniers mois ;
- ▶ Affaires « Bab darna » de nouvelles arrestations.

## France

- ▶ Progression de la production de nouveaux crédits de 20% sur un an ;
- ▶ Baisse des taux d'intérêts à un niveau plus bas historique, soit 1,12 % en novembre;
- ▶ Hausse des prix de +25,3 % depuis 10 ans entre 2009 et 2019 ;
- ▶ Recul des permis de construire de 2,2% et les mises en chantier de 3,4% entre septembre et novembre;
- ▶ Baisse des logements autorisés de 5,1% et les logements commencés de 3,3% sur un an;
- ▶ Hausse du secteur de la construction de +1,2 % en 2019 ;
- ▶ Hausse du nombre des créations d'entreprises dans la construction de 3,7% le mois de novembre 2019 par rapport à octobre, avec un bond de 16,5% sur un an ;
- ▶ Hausse du prix immobilier de + 4,5 % (5,4% pour les maisons et 3,9% pour les appartements) ;
- ▶ Hausse importante du volume annuel de transactions de 10,4% à fin septembre 2019.

## Etats-Uni

- ▶ Hausse des promesses de vente de 1,2% en novembre. Sur un an, ils ont augmenté de 7,4% ;
- ▶ Bond des ventes de logements neufs de 1,3% en novembre. Sur un an, elles ont progressé de 16,9% ;
- ▶ Progression du prix médian des logements neufs de 7,2% en rythme annuel en novembre ;
- ▶ Recul des reventes de logements en novembre de 1,7%. Sur un an, elles ont augmenté de 2,7% ;
- ▶ Hausse du prix médian des logements anciens de 5,4% par rapport à novembre 2018 ;
- ▶ Hausse de l'indice de confiance des professionnels du secteur NAHB à 76 en décembre ;
- ▶ Baisse des dépenses de construction de 0,8%. Sur un an elles sont en hausse de 1,1% en octobre ;
- ▶ Chute des investissements dans des projets de construction privés de 1,0% ;
- ▶ Baisse des dépenses consacrées à des projets publics de 0,2% ;
- ▶ bond des mises en chantier de 3,2% en novembre. Sur un an elles ont bondi de 13,6% ;
- ▶ Hausse des permis de bâtir de 1,4% en novembre ;
- ▶ Bond des maisons unifamiliales de 2,4% et les permis de construire de 0,8% en novembre;
- ▶ Hausse des mises en chantier des logements multifamiliaux de 4,9% et les permis de construire de 2,5% en novembre;
- ▶ Augmentation du stock de logements en construction de 1,0%.

## Royaume-Uni

- ▶ Prévision d'une hausse des prix demandés de 2% en 2020 ;
- ▶ Chute du nombre de ventes convenues de 3% par rapport à l'année dernière ;
- ▶ Baisse du nombre de propriétés arrivant sur le marché de 8% ;
- ▶ Baisse du prix moyen de 0,9% à fin décembre ;
- ▶ Hausse du prix moyen d'une maison de 1%. Sur un an il a augmenté de 2,1% ;
- ▶ Progression des ventes de maisons de 4,3% en octobre par rapport au mois précédent ;
- ▶ Chute des approbations hypothécaires de 1,8% en glissement mensuel.

## Espagne

- ▶ Croissance très modérée des prix, inférieure à 5 % par an et le nombre de transactions immobilières est inférieur de 31 %, et le nombre d'hypothèques est inférieur de 70 % ;
- ▶ Prévision d'une hausse du prix moyen des logements de 3% l'an prochain et les ventes de 3% à 5% ;
- ▶ 78% des acquisitions immobilières sont destinées à devenir des résidences principales dès l'achat. Et 10% des propriétés sont acquises en vue d'une rentabilité financière ;
- ▶ Hausse de 40% du « coliving » : nouveau mode de vie communautaire « colocation et coworking » ;
- ▶ Hausse de 58% des occupations illégales en cinq ans ;
- ▶ Ralentissement net du secteur immobilier au cours du troisième trimestre, avec une baisse de 1,73% ;
- ▶ Surévaluation de 90% des appartements de luxe entre 10% et 30%.

## Chine

- ▶ Hausse des prix de l'immobilier neuf de 0,3% en novembre par rapport à octobre ;
- ▶ Ralentissement de l'augmentation des prix dans les 70 principales agglomérations chinoises en novembre, avec une progression de 7,1%, contre 7,8% en octobre ;
- ▶ Bond des investissements dans le développement immobilier de 10,2% et dans les immeubles résidentiels de 14,4% sur un an ;
- ▶ Hausse des ventes de logements commerciaux en termes de surface de plancher de 0,2% et en termes de valeur, elles ont progressé de 7,3% sur un an.

# AU SOMMAIRE

## Maroc

P 3 - 8

- 18/12/2019 - La croissance de l'immobilier est conditionnée par un développement social, économique et environnemental
- 16/12/2019 - Marché immobilier au Maroc : Tendances et évolution
- 12/12/2019 - Affaire Bab Darna : la directrice financière du groupe en prison
- 12/12/2019 - Immobilier : une tentative d'escroquerie évitée à Harhoura
- 09/12/2019 - Maroc : la DGI douche les espoirs des promoteurs immobiliers
- 08/12/2019 - Scandale immobilier « Bab Darna » : de nouvelles arrestations
- 07/12/2019 - Maroc : bonne nouvelle pour les promoteurs immobiliers
- 05/12/2019 - Immobilier : très chère ville de Marrakech
- 02/12/2019 - Bab Darna aurait arnaqué pour 400 millions de dirhams

## France

P 9 - 31

- 31/12/2019 - Une plus grande prudence demandée aux banques pour les crédits immobiliers
- 30/12/2019 - 2019, l'année de tous les records ou presque pour les crédits immobiliers
- 27/12/2019 - Les prix des logements en France ont enregistré une hausse de +25,3 % en 10 ans
- 27/12/2019 - A quelques mois des municipales, le recul de la construction de logements neufs se poursuit
- 26/12/2019 - Bâtiment : une croissance moindre en 2020 ?
- 25/12/2019 - Le marché de l'immobilier affiche une excellente santé
- 23/12/2019 - Bilan de l'immobilier français en 2019
- 20/12/2019 - Forte hausse des créations d'entreprises dans la construction pour la fin 2019
- 19/12/2019 - Airbnb: une décision européenne met à mal les réglementations en place
- 18/12/2019 - Immobilier Paris : Les prix de l'immobilier vont-ils baisser sensiblement en 2020 ?
- 13/12/2019 - Le rebond surprise des constructions de maisons booste la croissance du bâtiment
- 12/12/2019 - Taux, PTZ, CITE... Le Bâtiment aborde 2020 avec prudence
- 12/12/2019 - Cartographie du logement en France pour l'année 2019
- 10/12/2019 - Immobilier 2019 : une année historique !  
pierre
- 10/12/2018 - Inquiets pour leur retraite, les Français investissent dans la
- 09/12/2019 - Marché immobilier en 2020 : tendance et évolution
- 09/12/2019 - Immobilier : Bilan du marché immobilier en 2019 et tendance 2020
- 06/12/2019 - Marché immobilier : 2019 termine en beauté
- 04/12/2019 - Après une année 2019 record pour l'immobilier, à quoi va ressembler 2020?
- 03/12/2019 - Crédit immobilier : les taux à un niveau plus bas historique

## Etats-Unis

P 32 - 35

- 30/12/2019 - USA/Immobilier : Les promesses de vente ont rebondi en novembre
- 17/12/2019 - Le marché américain du logement reprend de la vigueur; fabrication stabilisante

## Royaume-Uni

P 36 - 37

- 16/12/2019 - Les prix des logements devraient augmenter de 2% au Royaume-Uni - avec le nord en tête
- 06/12/2019 - Les prix des logements au Royaume-Uni augmentent malgré l'incertitude entourant le Brexit et les élections

## Espagne

P 38 - 41

- 19/12/2019 - Les prix de logements devraient augmenter de 3% en Espagne
- 04/12/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Décembre 2019

## Chine

P 42 - 43

- 27/12/2019 - Les prix immobiliers en hausse de 0,3% en novembre
- 24/12/2019 - Forte baisse des prix des logements à Hong Kong pour faciliter l'accès à la propriété
- 16/12/2019 - Chine : les prix des logements restent stables en novembre
- 16/12/2019 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 10,2% entre janvier et novembre

[Lire le détail...](#)

- **30/12/2019 - Afin de répondre à la demande en logement social dans la région de Drâa-Tafilalet : Al Omrane ouvre une filiale à Errachidia**

**Le Groupe Al Omrane continue sa stratégie d'expansion dans le Royaume en ouvrant une filiale dans la région de Drâa-Tafilalet.**

«Cette filiale dont le siège est à Errachidia couvrira l'ensemble de la région qui est constituée de 5 provinces, Errachidia, Ouarzazate, Zagora, Midelt et Tinghir, et de 125 communes territoriales sur 111.949 km<sup>2</sup>», indique l'entreprise publique précisant que la création d'une société filiale du holding Al Omrane dénommée «Al Omrane Drâa-Tafilalet», de la nouvelle région Drâa-Tafilalet, rassemblant certaines provinces qui relèvent de l'ex-région Meknès-Tafilalet et l'ex-région Souss-Massa-Drâa, permettra de répondre aux exigences de la régionalisation avancée en tant que nouveau mode de gouvernance territorial adopté par l'Etat, à même de satisfaire les exigences de la région, à travers la valorisation de ses potentialités et ressources.

Dans ce sens, la filiale sera chargée de mettre en place au niveau de son territoire les différents programmes publics confiés à Al Omrane et dans les domaines d'activités y afférents. Pour Al Omrane, la société filiale constitue l'outil opérationnel de l'Etat dans la région de Drâa-Tafilalet, à même de répondre à la forte demande du gouvernement, du ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville (MATNUHPV) et des collectivités territoriales, et ce pour la réalisation des différents programmes publics.

Il s'agit de la résorption et l'éradication de l'habitat insalubre, la restructuration des quartiers sous-équipés «RQSE» en partenariat avec les collectivités et les organismes associatifs, la réhabilitation des tissus anciens, Ksour et restructuration urbaine «Manu» et la production et diversification de l'offre d'habitat social, promotionnel et celle destinée à la couche moyenne. Notons que l'ouverture de cette nouvelle filiale a été présidée par Yahdih Bouchaab, wali de la région de Drâa-Tafilalet, gouverneur de la province d'Errachidia, en présence de Badre Kanouni, président du directoire du Groupe Al Omrane et d'importantes personnalités du monde politique, économique et associatif.

*Source : Aujourd'hui.ma*

- **18/12/2019 - La croissance de l'immobilier est conditionnée par un développement social, économique et environnemental»**

**2019 s'inscrit sous le signe de la performance pour la plateforme immobilière en ligne Mubawab. Une croissance amenée à se consolider en 2020. Le CEO /Co-fondateur du site en question, Kevin Gormand, partage avec nous sa lecture du marché immobilier marocain, les préférences des acquéreurs potentiels, les spécificités des autres marchés pénétrés (tunisien et algérien)...**

**L'année 2019 n'a pas spécialement été dynamique pour le marché de l'immobilier, vous vous attendez pourtant à une croissance de 150% en termes de CA. Comment expliquez-vous cette surperformance ?**

Le travail que nous menons depuis des années, avec la mise en œuvre de projets ambitieux, a porté et continuera à porter ses fruits. Aujourd'hui, grâce à notre expertise, nous sommes en mesure de mieux accompagner nos partenaires et clients pour les assister dans leur processus de prise de décisions. Que construire ? Où construire ? Comment construire ? Quel budget prévoir ? Ceci est valable pour nos clients promoteurs mais également pour les agences immobilières en révélant les tendances du marché.

**Combien de transactions ont été conclues sur votre plateforme cette année ?**

Cette année nous avons pu atteindre plus de 2 millions de visites mensuelles et près de 13 millions de pages vues, ainsi qu'un portefeuille clients de près de 1000 partenaires et

plus de 150 000 annonces actives. Le portail est devenu une valeur sûre pour les agences et promoteurs immobiliers du Maroc qui reçoivent plus de 100 000 contacts qualifiés par mois.

### **Les (potentiels) acquéreurs sont friands pour quel(s) type(s) de bien(s) ?**

Concernant les envies des acquéreurs nous pouvons constater que 77% des personnes souhaitant acheter sont à la recherche d'appartements, tandis que les 23% sont davantage à la recherche d'une villa.

### **Vos perspectives en 2020 ?**

Après une augmentation de +140% de notre chiffre d'affaires en 2019, nous prévoyons une augmentation de +150% pour l'année prochaine.

Nous abordons 2020 avec beaucoup d'enthousiasme. Pour ces prochains mois et ces prochaines années, nous allons œuvrer, avec le soutien de nos clients, de nos équipes et de nos partenaires, pour conserver notre statut de leader de l'immobilier dans la région du Maghreb, proposer des offres répondant toujours mieux aux besoins des internautes et continuer d'innover en matière de digital.

### **Quelle lecture faites-vous du marché immobilier marocain ?**

Le secteur immobilier au Maroc est un marché florissant qui avait du mal à faire rencontrer l'offre et la demande. Que ce soit pour l'achat d'un appartement, une villa, un terrain ... La demande augmente de plus en plus, ce qui contribue à la promotion du secteur.

La stratégie adoptée par le Maroc dans ce domaine révèle que le développement de l'immobilier passe par la création d'un environnement stable et respectueux des conditions de développement social et économique, faciliter les investissements, mais également veiller au respect de l'aspect environnemental qui est devenu primordial.

### **A-t-il des atouts par rapport aux marchés tunisien et algérien ? Des désavantages ?**

Malgré les spécificités du marché tunisien, les perspectives à venir restent positives. Le secteur du bâtiment compte se hisser en 2<sup>e</sup> position à l'horizon 2020 et prendre la position de leader en 2030.

Avec l'acquisition de Jumia House Maghreb, Mubawab se hisse à la 1<sup>ère</sup> position sur le marché tunisien. Toute notre expertise sera mise à profit de ce marché, certes en difficulté, mais dont les perspectives à venir laissent entrevoir une note optimiste quant à l'évolution du secteur.

En Algérie, le marché immobilier demeure inaccessible à une grande partie de la classe moyenne. La nouvelle Loi de finances en cours d'application soutiendra la redynamisation du secteur mais ce programme public ne suffira pas à répondre à toute la demande du pays, sachant qu'il existe un déficit en moyenne de 100 000 logements au niveau national. Il sera, de fait, nécessaire de lancer d'autres initiatives ayant pour objectif de booster la croissance du secteur immobilier algérien.

*Source : lavieeco.com*

### **• 16/12/2019 - Marché immobilier au Maroc : Tendances et évolution**

Il apparaît comme évident que, depuis quelques années, le marché immobilier marocain est un secteur à la baisse. Baisse de la demande, baisse des prix... l'année 2019 a été témoin d'un recul important. Mais cette baisse est-elle là pour durer et quelles sont les perspectives pour le marché pour les mois à venir ?

#### **Un secteur en baisse**

La tendance des prix de l'immobilier, ancien comme neuf, est à la baisse au Maroc. Depuis le début de l'année 2019, les prix des logements anciens baissent et, cette année, la dépréciation des prix dure un peu plus longtemps que les années précédentes. La même dynamique s'observe pour les logements neufs ; les prix des appartements font un bond en arrière de 6%. Cette tendance s'inverse néanmoins concernant le prix des maisons neuves qui enregistre une hausse de 5% depuis le mois de

mars 2019. Cette baisse est inexorablement liée au recul de la demande, poussant les propriétaires à baisser les prix s'ils désirent vendre. En effet, la demande tend vers un ralentissement à la fin du printemps, ralentissement qui s'accroît au début de l'été, que ce soit pour les appartements ou pour les maisons : on observe une baisse de 7% sur les trois derniers mois. En somme, quelle que soit la tendance, nous sommes encore loin de l'équilibre entre l'offre et la demande.

### **Kénitra et Salé jouent les locomotives**

Kénitra et Salé sont avec, dans une moindre mesure, Témara et Essaouira, les seules villes du Royaume à afficher des prix de l'immobilier en hausse au cours des six derniers mois. Le marché de l'immobilier est toujours à la baisse en cette année 2019. Même si cette tendance persiste, celle-ci connaît une stabilité. Dans la plupart des grandes villes comme à Casablanca, Rabat, Mohammedia, El Jadida ou encore Agadir les prix oscillent entre 0.1% et -1.6% sur le premier trimestre 2019. Dans les deux villes, Kénitra et Salé, le marché se porte mieux et est orienté à la hausse depuis six mois. Hormis ces deux locomotives, deux autres localités tirent leur épingle du jeu : Témara et Essaouira, où les prix sont également en hausse.

### **Le meilleur est à venir**

La conjoncture immobilière au Maroc reste tendue. Cette situation s'explique par le recul de la demande mais aussi et surtout par l'inadéquation entre l'offre et la demande. Si la situation est loin d'être idéale, elle n'est pas pour autant exceptionnelle ni même alarmante. De nombreuses pistes de relances peuvent être considérées pour innover et faire décoller le marché. Cela débute par le niveau des prix qui doit être ramené à celui du pouvoir d'achat des Marocains, et par une offre produite qui doit être plus attractive et novatrice en termes de choix des matériaux et de répartition des volumes, notamment. Enfin, au-delà du produit qui est à reconsidérer, la relance pourra également venir de la suppression de l'apport initial ; les professionnels spécialisés dans l'aide au financement pouvant aussi contribuer à débloquer cette situation.

En conclusion, l'immobilier, comme tout marché, suit des cycles de hausse et de baisse, et évolue au cours du temps. Au Maroc, la demande, bien que latente, est bel et bien là. Aussi, tout laisse à penser que le secteur devrait repartir à la hausse ces prochains mois si certaines mesures sont prises rapidement.

*Source : lematin.ma- la tribune*

### **• 12/12/2019 - Affaire Bab Darna : la directrice financière du groupe en prison**

L'affaire Bab Darna n'a pas fini de livrer tous ses secrets. Amina Achkoun, directrice financière du groupe était mardi devant le procureur du roi près le tribunal correctionnel d'Aïn Sebaâ, pour répondre de son implication ou non dans cette grosse arnaque immobilière.

Le procureur est convaincu qu'Amina Achkoun est un maillon essentiel dans l'affaire Bab Darna. C'est pour cela qu'il a décidé de confier le dossier au juge d'instruction en vue de fouiller davantage. La DAF aurait perdu connaissance en apprenant la décision du procureur. Une fois son état stabilisé à l'hôpital Mohammed V de Hay Mohammadi, elle a été conduite à la prison de Oukacha pour y passer sa première nuit, rapporte Le360.

Outre l'interpellation d'Amina Achkoun, il faut noter la comparution du notaire « exclusif » des projets fictifs de Bab Darna, Mohammed Mawhoub. Il est accusé d'escroquerie et sera lui aussi auditionné par le juge d'instruction, comme l'a été le PDG du groupe, Mohammed El Ouardi, avant de se retrouver derrière les barreaux.

Quant au directeur général du groupe, il est activement recherché par la police. Trois autres employés à savoir, le directeur commercial, le comptable, un commercial, sont également poursuivis en état d'arrestation, rappelle la même source.

L'affaire Bab Darna, c'est environ douze projets immobiliers fictifs, tous standings confondus, qui ont été commercialisés ces deux dernières années. Plus de 1200 personnes se sont fait arnaquer à hauteur de 400 millions de dirhams

Source : *bladi.net*

#### • **12/12/2019 - Immobilier : une tentative d'escroquerie évitée à Harhoura**

Grâce à la vigilance des autorités de la préfecture de Skhirat-Témara, une tentative d'escroquerie semblable à la spoliation immobilière orchestrée par « Bab Darna immobilier » a été mise en échec.

Sans être au préalable autorisé, un promoteur immobilier a installé des panneaux publicitaires, proposé des offres surréalistes aux potentiels acquéreurs dans le cadre d'un projet de logement sur un terrain classé zone verte. Pire, il recevait bon nombre de clients.

Informé de cette activité illégale, le caïd du deuxième arrondissement a procédé à la démolition du bureau de vente d'appartements et de villas fictifs ainsi que de panneaux publicitaires du promoteur immobilier, rapporte le quotidien Al Akhbar.

Le PV que le caïd a adressé au parquet et aux autorités provinciales précise que le mis en cause a violé les dispositions de la loi sur l'urbanisme en édifiant des structures provisoires de commercialisation, sans préalablement disposer d'autorisation. Selon les explications d'Abderrahim Beladoul, président du conseil communal, le promoteur immobilier n'a jusque-là déposé aucune demande d'autorisation auprès de ses services.

Par ailleurs, les autorités de la préfecture de Skhirat-Témara et le pacha de Harhoura maintiennent la veille, afin d'assainir le secteur de l'urbanisme.

Source : *bladi.net*

#### • **09/12/2019 - Maroc : la DGI douche les espoirs des promoteurs immobiliers**

**Contrairement à l'information relayée par L'Economiste, et citée par Bladi.net, la Direction générale des impôts (DGI) n'a signé aucun accord avec la Fédération des promoteurs immobiliers (FNPI).**

Aucun « gentlemen's agreement » n'a été conclu avec la Fédération des promoteurs immobiliers (FNPI) et aucun document n'a été signé, a confié une source autorisée au sein de la Direction générale des impôts (DGI) à Medias24.

En d'autres termes, l'information selon laquelle un contrat aurait été conclu entre ces deux structures pour permettre aux promoteurs immobiliers de payer un impôt forfaitaire de 1% à 2,5% selon le chiffre d'affaires, afin de régulariser leur situation en matière d'IS et de TVA, est fautive.

Selon le supposé accord, ces promoteurs bénéficieraient de ce dispositif à condition qu'ils souscrivent une déclaration rectificative avant le 31 décembre 2019 au titre des quatre exercices non prescrits.

La même source rappelle que des relations ont toujours existé entre la DGI et toutes les professions, y compris les promoteurs immobiliers, lesquelles sont exclusivement basées sur la mise en application des textes et lois.

Il y a en effet un cadre légal qui permet à tout contribuable de procéder volontairement à une déclaration rectificative d'impôt au cas où ses anciennes déclarations seraient entachées d'irrégularités... Il s'agit de l'article 221 bis-3e du Code général des impôts et de la circulaire 717/2011 de la DGI.

Dès 2020, la déclaration rectificative volontaire sera élargie aux entreprises de tous les secteurs d'activité, selon les prévisions du Projet de loi de finances (PLF 2020).

Source : *bladi.net*

- **08/12/2019 - Scandale immobilier « Bab Darna » : de nouvelles arrestations**

L'enquête ouverte dans le cadre de l'affaire « Bab Darna » a permis à la police de procéder à de nouvelles arrestations. De nouveaux rebondissements sont à prévoir dans ce scandale immobilier qui n'a pas encore révélé toute son étendue.

Tel un piège sans fin, le scandale immobilier « Bab Darna », révèle chaque jour de nouveaux éléments. L'arrestation d'El Ouardi, président fondateur du groupe immobilier le 21 novembre dernier, puis de son comptable particulier, le Guinéen Mohamed Touré, a ouvert la voie à l'interpellation de plusieurs autres complices.

Le quotidien Al Ahdath Al Maghribia rapporte que les services de sécurité ont interpellé deux nouveaux responsables du groupe. Il s'agit notamment du directeur commercial, Hicham El Bouamrani, et de Faila Othmane, un proche d'El Ouardi et associé unique d'une SARL. C'est notamment au nom de cette société dénommée « Bab Darna Holding », qu'El Ouardi « émettait des chèques en bois remis aux réservataires lésés dans le cadre de cette affaire », souligne le journal cité par Le360.

Accusés d'escroquerie, d'abus de confiance et de constitution de bande criminelle, ces deux nouveaux responsables ont été déférés devant le parquet compétent à Casablanca. Quant au notaire, précise le quotidien, il a été placé en garde à vue, après avoir été entendu par les enquêteurs à la préfecture de police de la même ville.

Au total, cette affaire aura révélé une douzaine de projets immobiliers « fictif » commercialisés par le groupe « Bab Darna » pour le compte de ces deux dernières années. Plus de 1200 réservataires ont été floués par El Ouardi et ses complices qui restent leur devoir plus de 400 millions de dirhams représentant des avances non restituées.

Source : *bladi.net*

- **07/12/2019 - Maroc : bonne nouvelle pour les promoteurs immobiliers**

La Direction générale des impôts (DGI) et la Fédération des promoteurs immobiliers viennent de signer un accord. Celui-ci permettra aux promoteurs immobiliers de régulariser leur situation fiscale par un règlement libératoire spontané d'un montant variable selon le chiffre d'affaires hors taxes.

L'impôt forfaitaire est compris entre 1 et 2,5% selon le chiffre d'affaires, précise L'Economiste. Souscrire une déclaration rectificative avant le 31 décembre 2019 au titre des quatre exercices non prescrits est la condition sine qua non pour bénéficier de ce dispositif.

Mieux, le paiement de l'impôt concerné peut être fractionné en deux échéances : 40% avant le 31 décembre 2019 et 60% avant le 30 juillet 2020. L'accord est axé sur les irrégularités en matière d'IS, de TVA et la situation personnelle des actionnaires. Toutefois, la souscription est facultative.

La même source indique que la digitalisation a rendu le recoupement plus facile. Cela permet en effet au fisc de détecter les écarts entre les chiffres d'affaires que déclarent certains promoteurs et ceux constatés par ses vérificateurs.

Quant aux promoteurs épinglés, il leur a été accordé un délai d'un mois pour répondre à travers une déclaration rectificative. De même, s'il s'avère qu'il y a de l'impôt éludé, ils payeront tout en bénéficiant d'une exonération de pénalités et d'amendes. Seulement, ils ne seront pas exempts d'un éventuel contrôle même s'ils répondent dans les délais, souligne-t-on.

Source : *bladi.net*

- **05/12/2019 - Immobilier : très chère ville de Marrakech**

L'immobilier à Marrakech est de loin le plus cher au Maroc, selon un rapport qui vient d'être publié par l'African Asian Bank.

Trois villes marocaines figurent dans le top 10 des villes les plus chères, rapporte Infomédiaire. Marrakech, Tanger et Casablanca, se sont respectivement classées aux cinquième, sixième et septième places dans l'Africa Wealth 2019.

La ville de Marrakech est classée cinquième en Afrique avec 1 700 dollars par mètre carré, suivie de Tanger avec 1 600 dollars par mètre carré et Casablanca au septième rang avec 1 500 dollars.

*Source : bladi.net*

- **02/12/2019 - Bab Darna aurait arnaqué pour 400 millions de dirhams**

Le groupe Bab Darna est au cœur d'une grande escroquerie immobilière. On compte déjà 855 victimes au plan national pour un montant de plus de 400 millions de dirhams.

Le montant selon Hespresse, pourrait évoluer et dépasser 500 millions de dirhams. Les Marocains résidant à l'étranger (MRE), victimes de cette vaste escroquerie se bousculent aux portes des ambassades et consulats du Maroc en Europe et aux États-Unis pour se faire enregistrer. Parmi les plaignants figurent aussi de hauts cadres fonctionnaires, de sociétés privées ainsi que des investisseurs et dirigeants de petites entreprises.

Mohamed El Ouardi, le directeur exécutif du groupe Bab Darna, a su les appâter en leur leur faisant miroiter la participation aux salons de l'immobilier destinés aux immigrants marocains en Europe, l'achat d'appartements à des prix défiant toute concurrence, renseigne la même source.

Bab Darna a implanté un véritable réseau d'escroquerie, qui durant ces quatre dernières années s'est enrichi au détriment des victimes. Des appartements inexistantes vendus, des avances encaissées sans aucun contrat de propriété établi.

L'enquête préliminaire a révélé qu'El Ouardi possédait quatre sociétés et groupes basés à Casablanca, dont le groupe « Capital Invest », qui dispose d'un capital de 7,1 millions de dirhams, ajoute la même source.

*Source : bladi.net*



- **31/12/2019 - Une plus grande prudence demandée aux banques pour les crédits immobiliers**

Pour éviter tout risque de surchauffe lié à l'octroi des crédits immobiliers, le Haut Conseil de stabilité financière ou HCSF a publié plusieurs recommandations à l'attention des établissements bancaires. L'une des mesures demandées est de plafonner la durée des prêts à 25 ans. Il a également été demandé de respecter le taux d'effort à 33 %.

### **Les banques « prennent acte » des recommandations du HCSF**

Sera-t-il bientôt plus difficile d'obtenir un crédit pour l'achat d'un bien immobilier ? Alors que chaque simulation de prêt immobilier actuel affiche encore des chiffres particulièrement avantageux pour les emprunteurs, les recommandations du HCSF constituent une « petite douche froide » qui tempère l'enthousiasme des banques.

**IMPORTANT** L'autorité financière a ainsi demandé aux établissements de respecter le plafond de 25 ans pour les crédits octroyés.

Or, selon les chiffres communiqués, environ le quart des nouveaux prêts accordés dépasse aujourd'hui ce seuil.

Le Haut Conseil de Stabilité Financière a également émis des recommandations concernant le taux d'endettement maximal des ménages. 28 % des prêts ne respectent pas en effet la limite tacite des 33 %, accentuant ainsi les risques de non-remboursement et de surendettement. Rémy Weber, à la tête de la Banque Postale, affirme néanmoins que

« Les banques de l'Hexagone font davantage preuve de rigueur ».

Rémy Weber.

En réponse aux recommandations, la Fédération Bancaire Française a tout simplement affirmé

« Prendre acte de la série de recommandations ».

Rémy Weber.

Les banques pourront diminuer les crédits sans apport initial

Selon un courtier en crédit immobilier,

« Les banques pourraient réagir à l'annonce du HCSF en diminuant la proportion des crédits accordés sans apport initial ».

Souvent obtenu par les profils les plus séduisants, comme les CSP+ et les fonctionnaires, ce type de prêt concerne 20 % des nouveaux encours accordés.

Les mesures annoncées ne sont pas contraignantes, mais l'État espère que les recommandations de bonne pratique soient suivies d'effet. Une marge de manœuvre de 15 % pour les dépassements est accordée pour que les établissements soient moins réticents à la mise en application des mesures prudentielles. Un reporting sera mis en place ultérieurement pour s'assurer que les banques sont à l'écoute des autorités publiques.

*Source : Meilleurtaux.com*

- **30/12/2019 - 2019, l'année de tous les records ou presque pour les crédits immobiliers**

**Alors que les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas et que la production de nouveaux crédits a progressé de 20% sur un an, les autorités s'inquiètent d'une surchauffe du marché.**

L'année 2019 est celle de tous les records ou presque en immobilier. Et c'est évidemment avant tout grâce aux crédits, le véritable pilier du marché. Comme en témoigne le bilan de l'année dressé par le courtier Vousfinancer. Les taux d'intérêts ont ainsi atteint un nouveau plus bas historique à 1,12 % toutes durées confondues en novembre, contre 1,43 % en janvier 2019, selon les données de l'observatoire Crédit Logement CSA. Les records affichés sont encore plus incroyables pour les meilleurs profils d'emprunteurs: Vousfinancer a ainsi décroché du 0,6% sur 20 ans et du 0,9% sur 25 ans.

Autre record en 2019, celui des durées d'emprunts. La durée moyenne d'un nouveau prêt chez Vousfinancer atteint désormais quasiment 22 ans. C'est 6 mois de plus que la durée moyenne de 2018. Sur l'ensemble du marché, la durée moyenne s'établissait en novembre à 230 mois en moyenne (19,2 ans) selon l'observatoire Crédit Logement CSA. Il y a un an à la même époque, cette moyenne était de 226,9 mois (18,9 ans), soit trois mois de moins.

### **Près de 250 milliards d'euros de crédits octroyés**

Les montants empruntés sont également à des niveaux historiques, et la production globale de crédits est proche de ses derniers sommets. Celle-ci devrait atteindre cette année près de 250 milliards d'euros, soit une hausse de plus de 20% par rapport à 2018. On reste quand même au-dessous du record de 2017, avec 273 milliards d'euros de nouveaux prêts à l'habitat. Mais à l'époque, il y avait beaucoup plus de renégociations.

Pour 2020, pas de grand changement en vue. Certes, il y a des remontées de taux constatées par les courtiers depuis le mois de novembre, de l'ordre de 0,10 point en moyenne selon Vousfinancer. Pour autant, difficile de savoir si cette hausse va réellement se globaliser ces prochains mois car il y a des éléments de contexte plutôt contradictoires.

### **Rappel à l'ordre des autorités**

D'un côté, la politique de la Banque centrale européenne (BCE) ne devrait pas changer et favorise des taux durablement bas. En outre, la volonté des banques de continuer à conquérir de nouveaux clients ne se dément pas. Et face à des prix immobiliers très élevés, elles resteront sans doute tentées de maintenir les capacités d'achat des emprunteurs et donc de proposer des taux encore historiquement faibles.

Mais de l'autre côté, à l'inverse, des éléments pourraient inciter les banques à durcir quelque peu les conditions d'emprunt. D'abord, la rentabilité du crédit immobilier pour elles-mêmes. Avec un taux moyen qui frôle 1%, difficile d'imaginer encore des baisses substantielles. Et puis il y a l'autorité de contrôle du secteur, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui appelle les banques à un respect plus strict des règles de bonne conduite en matière de crédit immobilier. Les autorités recommandent ainsi de ne plus dépasser les 33% d'endettement maximum et de ne plus prêter au-delà de 25 ans. L'enjeu, c'est de ralentir la machine et d'éviter un emballement du crédit quasi-gratuit qui pourrait finir par coûter cher aux banques et aux emprunteurs à terme.

Des vents contraires donc sur le crédit mais les courtiers restent confiants. Si les taux devaient remonter l'an prochain, la hausse resterait vraisemblablement très modeste.

Source : [lavieimmo.com](http://lavieimmo.com)

- **27/12/2019- Les prix des logements en France ont enregistré une hausse de +25,3 % en 10 ans**

Le marché immobilier se porte très bien malgré l'envolée des prix depuis 10 ans. Même si la hausse enregistrée entre 2009 et 2019 est de +25,3 %, le pouvoir d'achat immobilier des ménages ne semble pas trop affecté par celle-ci, étant donné que les taux d'emprunt ont fortement chuté sur cette même période. En effet, le taux moyen actuel (1,12 %) est largement inférieur au taux appliqué en 2009 (4,13 %), et seuls les acquéreurs ayant ciblé des biens situés dans les grandes villes ont vu leur pouvoir d'achat immobilier régresser.

### **Le coût du crédit a diminué sensiblement**

Avec la faiblesse actuelle des taux d'emprunt, le coût du crédit immobilier a diminué de manière significative, faisant progresser la surface achetable dans certaines villes, comme Saint-Étienne (+ 71 m<sup>2</sup>), Le Havre (+ 27 m<sup>2</sup>) et Dijon (+ 21 m<sup>2</sup>) où un repli des prix a été constaté.

En revanche, pour un budget similaire, cette surface baisse dans les grandes villes où la demande est très soutenue. Ceci est dû tout particulièrement à l'envolée des prix des logements dans ces métropoles.

**IMPORTANT** Ainsi, à Bordeaux où la hausse observée entre 2009 et 2019 est de +79 %, la surface achetable a reculé de 15 m<sup>2</sup>. À Lyon, les prix ont bondi de +62 % et les acheteurs ont perdu 10 m<sup>2</sup> de surface habitable. Celle-ci a diminué de 4 m<sup>2</sup> à Paris avec une augmentation de +57 % des prix immobiliers en 10 ans. Il en est de même pour les villes de Nantes (-4m<sup>2</sup>) et Rennes (- 3m<sup>2</sup>).

### **Le marché immobilier sera-t-il aussi dynamique en 2020 ?**

D'après le rapport des Notaires,

« L'année 2019 sera une année record pour le marché immobilier ».

Ceci concerne aussi bien le nombre de transactions (plus de 1 million) que les prix des ventes (+4 % pour les maisons et 2,5 % pour les appartements dans l'ancien).

À l'approche de la fin d'année, tout le monde se pose la même question : qu'en est-il de 2020 ? Si les notaires tablent sur l'évolution haussière des prix, les autres professionnels immobiliers anticipent une évolution à la baisse dans l'ancien.

D'ailleurs, les propositions émises par la HCSF risquent de bouleverser le marché du crédit:

- respect strict du taux d'effort ;
- plafonnement des taux d'emprunt immobilier ;
- suppression des prêts de très longue durée (plus de 25 ans).

*Source : Meilleurtaux.com*

- **27/12/2019 - A quelques mois des municipales, le recul de la construction de logements neufs se poursuit**

Les mises en chantier poursuivent leur déclin en France, en particulier pour les logements collectifs. Et au vu de la baisse du nombre de permis délivrés, la tendance devrait s'amplifier dans les mois qui viennent.

Pas de surprise pour les mises en chantier. La construction de logements a poursuivi son lent déclin en France, dans la tendance des précédents mois qui ont vu un rebond côté maisons et une chute côté immeubles, montrent vendredi les derniers chiffres du ministère de la Cohésion des territoires, dont dépend le logement.

Entre septembre et novembre, le nombre de permis s'est établi à 118.100, soit un recul de 2,2% par rapport à un an plus tôt, tandis que les mises en chantier ont baissé de 3,4% à 112.500. Les tendances d'ensemble des mois précédents demeurent: la construction de maisons rebondit nettement, alors que celle d'immeubles s'inscrit en fort recul.

### **Des élus locaux qui restreignent les permis de construire**

Sur douze mois, de décembre 2018 à novembre 2019, le ministère enregistre 441.900 logements autorisés (-5,1% sur un an) et 409.800 logements commencés (-3,3%). Soit un repli de 13.900 mises en chantier par rapport à la même époque il y a un an et un trou de 19.200 logements commencés par rapport aux douze mois s'achevant en novembre 2017.

Les promoteurs immobiliers, qui construisent les immeubles, expliquent principalement cette déprime par la perspective des élections municipales, qui poussent les élus locaux à restreindre les permis de construire. Ce qui avait déjà été observé au cours des dernières élections locales, comme l'avait démontré dans une enquête BFM Business.

### **Des constructions dynamiques dans le Centre mais en chute libre en Corse**

En dehors de l'individuel groupé (c'est-à-dire les logements intégrés à un programme immobilier plus large, par exemple une résidence), dont les mises en chantier progressent de 1,8% entre les périodes décembre 2017-novembre 2018 et décembre 2018-novembre 2019, tous les autres segments devraient terminer l'année dans le rouge. Le nombre de logements individuels purs commencés (les maisons) est en baisse de 2,2% sur un an, de même que celui des logements collectifs (-5,2%) et celui des logements en résidence (-0,8%).

Au niveau géographique, et toujours en comparant les douze derniers mois aux douze précédents, seules trois régions de France métropolitaine voient les mises en chantier progresser: le Centre-Val de Loire (+5,5%), la Nouvelle-Aquitaine (+2%) et les Pays de la Loire (+0,5%). Globalement, les DROM (départements et régions d'outre-mer) affichent aussi un chiffre en hausse (+0,5%).

Inversement, les plus fortes chutes de logements commencés sont constatées en Corse (-27,1%), en Occitanie (-9,8%) et en Auvergne-Rhône-Alpes (-8,3%). Sur la même période, les mises en chantier en Ile-de-France (la première région pour le bâtiment, qui pèse un peu plus de 20% de la construction du pays) sont en repli de 1,1%.

*Source : lavieimmo.com avec AFP*

### **• 26/12/2019 - Bâtiment : une croissance moindre en 2020 ?**

Soutenu par des conditions de prêt très favorables aux emprunteurs et par les aides gouvernementales telles que le PTZ, le marché de la construction a connu une croissance de +1,2 % en 2019. Pour l'année prochaine, les professionnels du bâtiment tablent sur une croissance moins prononcée, du fait d'une probable remontée des taux ou de l'abandon éventuel du PTZ.

### **Le PTZ en bonne voie d'être maintenue**

Pour l'instant, la fin annoncée du dispositif PTZ dans les zones B2 et C est toujours prévue pour le 31 décembre prochain. Jugé inefficace par l'Inspection générale des finances (IGF) et par le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), le dispositif pourrait bien être maintenu ; députés et sénateurs ayant fait front commun pour le défendre.

**IMPORTANT** Le prêt à taux zéro devrait ainsi gagner un sursis d'un an.

Mais l'inquiétude persiste chez la FFB (Fédération française du bâtiment). La raison en est que, tous les ans, le dispositif est menacé de disparaître, preuve que le gouvernement est bien décidé à y mettre fin.

Pourtant, il faut savoir que la croissance de +1,2 % affichée par le secteur de la construction est due, en grande partie, à cette aide.

### **Une remontée des taux aurait un impact négatif sur le secteur de la construction**

Toujours dans le doute, et ne sachant pas si le prêt à taux zéro sera inclus ou non dans le projet de loi de finances (PLF) 2020, les professionnels du bâtiment anticipent un changement de politique chez les banques, avec le durcissement des conditions d'octroi de crédit. Ceci passera inévitablement par une révision à la hausse des taux immobiliers.

**IMPORTANT** Ainsi, avec moins de financements accordés aux porteurs de projets, les promoteurs immobiliers tablent sur une croissance de +0,8 %, voire moins, pour l'année prochaine.

Que ce soit pour la construction de bâtiments neufs ou la rénovation, les professionnels du secteur se montrent assez sceptiques. En effet, outre le PTZ, le sort du dispositif CITE (Crédit d'impôt transition énergétique), qui va bientôt faire l'objet d'une réforme, inquiète.

Le CITE devrait laisser sa place à Ma Prime Renov', un nouveau dispositif qui, selon la FFB, « Présente un défaut majeur : les dossiers ne seront étudiés que 4 mois après leur dépôt, ce qui occasionnera inévitablement un retard de paiement des entreprises en charge du chantier. »

*Source : Meilleurtaux.com*

### **• 25/12/2019 - Le marché de l'immobilier affiche une excellente santé**

La hausse des prix ne semble pas décourager les candidats à l'accession. En effet, depuis quelques années maintenant, celle-ci est compensée par des conditions de crédit très favorable à l'emprunteur. La faiblesse des taux a d'ailleurs contribué à la flambée des prix dans tout l'Hexagone. Bien que les tarifs se soient actuellement stabilisés un peu partout, Paris reste toutefois un cas à part.

### **Les acheteurs partent à la conquête de l'Ouest**

Un groupe de notaires s'est penché sur le marché immobilier français et a constaté que,

**IMPORTANT** Sur les 10 dernières années, l'ouest de la France a gagné en attractivité auprès des acheteurs.

Auparavant, avec son soleil, le Sud représentait le lieu de vie rêvée pour la majorité des Français. Mais les canicules répétées, dues au réchauffement climatique, les ont amenés à revoir leurs critères de choix.

Désormais, les aspirants à la propriété, en particulier les retraités qui veulent s'éloigner de la capitale pour passer leurs vieux jours, orientent leur courtier vers des villes, comme Nantes ou Rennes.

De manière inévitable, l'affluence vers ces localités stimule la hausse des prix, mais sans pour autant entamer le dynamisme du marché.

### **Les tarifs suivent la tendance haussière de la demande**

Ainsi, à Rennes et à Nantes, en septembre dernier, le prix des appartements anciens s'est accru respectivement d'un peu plus de +10 % (soit la même progression que celle enregistrée à Lyon) et de +7,6 % sur une année glissante.

Sans tenir compte de Paris qui n'en finit pas de se démarquer, sur ladite période, Saint-Etienne a connu une hausse similaire, à savoir +7,7 %. Ailleurs, les prix ont à peine évolué (+1,5 % à Bordeaux et Montpellier ; +1,2 % à Lille ; +0,7 % à Marseille).

### **Une hausse raisonnable pour l'année prochaine**

Incontestablement, 2019 aura été une année historique pour le marché français de l'immobilier. Son dynamisme a été sans précédent, si bien que la barre symbolique du million de transactions conclues a été franchie dès le mois de juillet.

Les mois qui ont suivi ont été du même acabit, ramenant le nombre total de biens vendus à 1 059 000 unités.

Par ailleurs, les taux d'emprunt sont descendus à des niveaux inédits. Petit revers de la médaille pour les acheteurs, les prix ont observé la tendance inverse de celle des taux. Pour la première fois,

**IMPORTANT** le mètre carré a été affiché à plus de 10 000 euros dans la capitale.

Si l'avenir du crédit « bon marché » est encore sujet à interrogation, les notaires tablent sur une hausse de prix plus raisonnable en 2020. Celle-ci devrait tourner autour de +2,5 % sur un an pour les principales villes de France, hormis Paris.

Source : [Meilleurtaux.com](http://Meilleurtaux.com)

## • 23/12/2019 - Bilan de l'immobilier français en 2019

Les taux d'intérêts, toujours très favorables, ont entraîné un dynamisme important. Dans le cadre d'un investissement immobilier, l'acquéreur peut obtenir un emprunt sur une durée de 7 ans pour un taux moyen de 0,65%, sur 15 ans pour 1%, sur 25 ans pour 1,40% ou sur 30 ans pour 1,90%.

Cette condition, très attrayante a maintenu son impact sur l'évolution du prix au mètre carré. Sur l'ensemble du pays, l'évolution des prix est de 5,5% sur l'année. Elle varie évidemment selon les villes, les quartiers et le type du bien immobilier.

En 2018, l'indice des loyers fixés par l'INSEE est passé de 127,22 au premier trimestre à 129,03 au troisième trimestre. En 2019, cet indice est passé de 129,38 en début d'année à 129,99 au troisième trimestre, suivant une évolution de 1,53% et une autre de 1,20%.

Ces dernières années, la France attire des investisseurs étrangers, notamment des acquéreurs du Moyen-Orient et des Etats-Unis. Ils sont souvent attirés par la région PACA. Un recul des investissements asiatiques et russes a été observé.

### **Panorama immobilier des villes dynamiques**

Certaines villes comme Lyon et Bordeaux par exemple, ont vu leurs prix évoluer, de 10,3% et 5% respectivement. Paris a évidemment connu une hausse des prix au mètre carré de 5% aussi. A Marseille, la progression est plus lente, et se limite à 1,5% en 2019.

En cette fin 2019, le prix moyen au mètre carré est de 10 175 € à Paris, de 4 502 € à Bordeaux, de 4 560 € à Lyon et de 2 583€ à Marseille.

Ces villes attirent les investissements locatifs grâce à leur rentabilité, leur dynamisme, leur économie et leur développement. Par exemple, le 1er arrondissement de Marseille représente une valeur sûre pour les investisseurs avec un prix au mètre carré qui s'élève à 2 476€ et une vacance locative faible.

L'attractivité immobilière peut également se refléter à travers l'indicateur de tension immobilière (ITI). Dans les villes ou les zones tendues, où l'indicateur est supérieur à 1, il y a plus d'acheteurs que de biens immobiliers en vente. Et à l'inverse, si l'indicateur est inférieur à 1, la tension immobilière est faible, et l'offre est plus importante que la demande. A Paris, l'indicateur est de 1,2% et de 1,1% à Lyon. A Marseille et à Bordeaux, celui-ci atteint 0,8%.

### **Actualités immobilière importantes de l'année 2019**

Pour compléter ce panorama immobilier pour l'année 2019, un récapitulatif des mesures en vigueur et des changements est essentiel.

Au début de son mandat, Emmanuel Macron a promis des changements pour soutenir l'investissement locatif en France. Pour l'année 2019, la disparition progressive de la taxe d'habitation, de nouvelles lois notamment la loi Denormandie, un contrôle plus stricte sur la location saisonnière étaient prévus.

La taxe d'habitation a baissé de 65% pour certains foyers, selon le revenu fiscal de référence de 2018. Celui-ci ne doit pas dépasser un certain seuil, sinon le dégrèvement est dégressif.

En début d'année, la Loi Denormandie est entrée en vigueur. Elle reprend et complète la Loi Pinel qui était déjà mise en place. Ce dispositif a pour objectif d'encourager l'investissement immobilier dans l'ancien et sa rénovation. En fait, cette loi permet d'obtenir une défiscalisation de 12, 18 ou 21%. Ce taux dépend de la durée pendant laquelle le propriétaire compte mettre son bien en location. Toutefois, certaines conditions doivent être remplies pour bénéficier des avantages de ce dispositif, notamment la location en nue, le respect des plafonds de loyer, la réalisation de travaux par une entreprise certifiée et à un coût particulier.

Une nouvelle réglementation vise les locations courtes durée pour inverser la tendance qui a émergé ces dernières années. A Paris intra-muros, on compte 65 000 hébergements listés sur les plateformes de location saisonnière. Certaines conditions doivent être respectées dans ce type de location, notamment l'enregistrement du logement auprès de la mairie ou encore le respect de la limite légale de location fixée à 120 jours.

Source : [myexpat.fr](http://myexpat.fr)

- **20/12/2019 -Forte hausse des créations d'entreprises dans la construction pour la fin 2019**

Les statistiques mensuelles des créations d'entreprises publiées par l'Insee montrent que le mois de novembre 2019 a été particulièrement dynamique : 73.694 sociétés ont ainsi vu le jour, soit une hausse de 3,7% par rapport à octobre. La construction est l'un des secteurs les plus en forme, avec un bond de 16,5% sur un an.

2019 se termine sous les meilleurs auspices pour les entrepreneurs. L'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) vient de publier les chiffres des créations d'entreprises pour le mois de novembre 2019, et ils s'avèrent très satisfaisants : tous secteurs d'activité confondus, le nombre de sociétés créées a progressé de 3,7% par rapport au mois d'octobre, pour atteindre 73.694 structures. Dans le détail, on compte 42.541 entreprises au statut classique et 31.153 micro-entrepreneurs. Sur un an, le nombre cumulé de sociétés créées enregistre même un bond de 16,3%, soit un total de 749.866 entités ; une dynamique que l'on retrouve sur tous les segments : entre novembre 2018 et novembre 2019, les immatriculations de micro-entrepreneurs se sont envolées de 23%, pour atteindre 355.272 enregistrements ; les créations d'entreprises individuelles classiques ont engrangé 13,3%, atteignant 192.959 structures, tandis que celles des entreprises à forme sociétaire ont augmenté de 8,9%, soit 201.635 entités.

La construction constitue l'un des secteurs d'activité les plus dynamiques, enregistrant des évolutions très favorables. Ainsi, à fin novembre, pas moins de 7.738 entreprises ont été créées dans le bâtiment et les travaux publics, contre 7.224 le mois précédent, soit une hausse de 7,1%. Mais sur 12 mois cumulés, la progression est encore plus frappante : entre novembre 2018 et novembre 2019, le BTP a vu le nombre de ces créations de sociétés décoller de 16,5%. L'immobilier affiche une santé encore plus insolente : le secteur a créé 3.177 entités en novembre 2019, après en avoir créé 2.846 le mois d'avant, ce qui représente une hausse de 11,6%. Sur 12 mois cumulés, les activités immobilières ont même bénéficié d'une augmentation substantielle de 19,7% de leurs créations d'entreprises.

## **Les demandes d'immatriculations de micro-entreprises représentent environ la moitié des créations**

L'étude de l'Insee souligne par ailleurs le poids toujours important des micro-entrepreneurs : en novembre, bien qu'elle a légèrement diminué, la part des immatriculations de micro-entreprises dans le total des créations de ces 12 derniers mois s'établissait encore à 47%. De leur côté, les structures de forme sociétaire et les entreprises individuelles classiques n'ont respectivement représenté que 27,3% et 25,7% des créations.

Source : *batinews.fr*

### **• 19/12/2019 - Airbnb: une décision européenne met à mal les réglementations en place**

**DÉCISION.** Louer un logement sur une plateforme de location saisonnière ne relève pas de la profession immobilière, selon la Cour de justice de l'Union européenne, qui, dans son arrêt du 19 décembre 2019, déboute la France contre la plateforme Airbnb. Une jurisprudence qui pourrait laisser des traces dans les réglementations de certaines métropoles.

A première vue, c'est un litige qui oppose Airbnb aux professionnels de l'hôtellerie, et que la justice européenne a tranché en faveur de la plateforme de location saisonnière. Entre les lignes, cette décision, qui porte sur une question préjudicielle, pourrait nourrir une jurisprudence qui sera réutilisée par Airbnb dans d'autres affaires qui l'opposent notamment à la Ville de Paris.

Dans un arrêt rendu ce jeudi, la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) affirme que "la France ne peut exiger d'Airbnb qu'elle dispose d'une carte professionnelle d'agent immobilier". Une décision qui fait suite à une plainte déposée en janvier 2017 par l'Association pour un hébergement et un tourisme professionnels (AHTOP) auprès du procureur de la République du Tribunal de grande instance de Paris.

#### **Des services associés à une activité immobilière**

Dans sa requête, l'association des professionnels de l'hôtellerie estimait qu'Airbnb devait se plier aux exigences de la loi Hoguet (1970) qui régit les professions immobilières, puisque la plateforme offrait une entremise, une gestion de logements et/ou d'immeubles, et "des services complémentaires". Un ensemble de services assimilables à une activité immobilière, pourtant réalisés par des interlocuteurs dépourvus de carte professionnelle.

La juridiction européenne a rejeté cette demande, estimant que les prestations d'Airbnb relevaient d'un "service de la société de l'information", lié à la directive européenne sur le e-commerce, un texte vieux de 19 ans. Comble de l'ironie pour les détracteurs de la plateforme, ce texte a été produit à une époque où Airbnb n'existait même pas.

#### **Une jurisprudence qui pourrait se retourner contre les villes touristiques**

Si ce litige ne semble concerner que les professions hôtelières, la décision pourrait toutefois faire jurisprudence dans d'autres affaires visant Airbnb. En plus de confirmer le rattachement des prestations de la plateforme à la directive sur le e-commerce, la CJUE considère qu'un "particulier peut s'opposer à ce que lui soient appliquées des mesures d'un Etat membre restreignant la libre circulation d'un tel service". L'arrêt de la juridiction européenne reproche notamment à la France de n'avoir pas notifié l'existence de la loi Hoguet qui lui aurait permis de restreindre la libre circulation d'un service comme Airbnb sur son territoire, pour des motifs de garantie de "l'ordre public, de la protection de la santé publique, la sécurité publique ou la protection des consommateurs".

Cette absence de digues pourrait ainsi compromettre tout un ensemble de réglementations appliquées par les métropoles touristiques pour tenter de freiner les effets indésirables de la plateforme de location saisonnière sur l'offre globale de logements. "Si les prestations offertes par Airbnb sont considérées comme un service de la société de l'information les possibilités pour la France de le réglementer ou de l'encadrer sont moindres", craint-on à la Mairie de Paris, en litige avec la plateforme sur



les questions de "changement d'usage" ou d'amendes infligées à des loueurs n'ayant pas respecté l'obligation de publication du numéro d'enregistrement.

### **Traiter le problème Airbnb à l'échelle supranationale**

Pour les villes confrontées au phénomène massif de locations saisonnières, la crainte de voir leur réglementation déplumée par les juridictions successives ne laisse plus d'autre choix que de s'en remettre aux instances supranationales, appelées à mieux légiférer en vue d'encadrer les plateformes comme Airbnb.

C'est le sens d'une lettre transmise en novembre dernier à la nouvelle présidente de la Commission européenne, Ursula von der Leyen, signée par l'adjoint parisien au logement Ian Brossat, son homologue Lucia Martin à la mairie de Barcelone, et Kathrin Lompscher, sénatrice de Berlin en charge du logement. Demandant davantage de pouvoirs de régulation à disposition des villes, les co-auteurs de ce courrier demandent "un renouvellement de la législation européenne afin de mieux réguler l'activité des plateformes et protéger l'accès au logement dans les métropoles touristiques".

Source : [batiactu.com](http://batiactu.com)

### **• 18/12/2019 - Immobilier Paris : Les prix de l'immobilier vont-ils baisser sensiblement en 2020 ?**

Amorce de la hausse des taux d'emprunts, arrondissements en stagnation, acheteurs dans la retenue... Les prix du mètre carré parisien pourraient marquer la pause voire amorcer une baisse selon l'étude que viennent de publier Proprioo et PriceHubble. Analyse.

### **Vers un rééquilibrage du marché en 2020**

Entre des prix franciliens au plus haut et une année record en termes de transactions, 2019 aura été une année au sommet en matière d'immobilier. Cependant, avec des prêts interbancaires en baisse, des taux de crédits immobiliers qui se stabilisent, des acheteurs attentistes par rapport à leur prochain achat et des prix immobiliers qui commencent à se résorber, les signaux pointant vers un ralentissement du nombre de transactions et l'amorce d'une baisse des prix immobiliers sont nombreux. Tels sont les principaux enseignements de la première analyse de marché publiée par les acteurs de la Proptech, Proprioo et PriceHubble startup spécialisée dans le big data et l'intelligence artificielle pour les marchés immobiliers

« La décennie 2010 s'achève sur un nouveau record des prix immobiliers à Paris, observe Robin Rivaton, investisseur, essayiste et auteur de « La Ville pour tous ». Depuis le point bas de 1998-1999, ceux-ci ont été multipliés par quatre. La moitié de la hausse est imputable à l'amélioration de la capacité d'emprunt des acquéreurs, allongement de la durée de crédit et baisse des taux d'intérêts réels. Aujourd'hui ce mouvement touche à sa fin. Si l'année 2019 a permis de revenir au point bas observé en septembre 2016 en termes de taux, il a été rappelé l'importance du respect strict des ratio d'endettement et d'apport pour les ménages primo-accédants. Il convient également d'observer que Paris est jusqu'à présent relativement épargnée par l'intérêt des investisseurs institutionnels pour le résidentiel locatif. »

### **75 000 annonces immobilières au filtre de l'intelligence artificielle**

L'étude Proprioo/PriceHubble repose sur l'observation de 75 000 annonces de vente publiées pour Paris et la petite couronne en 2019 sur un panel de portails immobiliers a permis notamment de mettre en évidence le trio de tête des arrondissements parisiens ayant connu la plus forte progression du prix au m2 en 2019 : le 4ème (+14%), le 19ème (+11%) et le 2ème arrondissement (+9%).

« Notre analyse statistique des annonces immobilières mois par mois en 2019 fait apparaître un premier tassement dans certains arrondissements en cette fin d'année, mais une dynamique toujours haussière dans les autres arrondissements », observe Loeiz Bourdic. « Il est donc trop tôt pour parler d'un retournement qui ne serait initié que par une hausse des taux, poursuit le directeur général de PriceHubble France. De plus nous ne croyons pas à une bulle pour Paris, la dynamique haussière des dernières années

étant portée par une tendance de fond de métropolisation qui bénéficie aux cœurs urbains partout en Europe ».

### **Des baisses de prix ici et là**

Outre des augmentations records, les annonces analysées pour Paris au dernier trimestre 2019 ont cependant permis de mettre en évidence une stagnation des prix au m<sup>2</sup> pour certains arrondissements sur Q4 (variations constatées en Octobre, Novembre et Décembre 2019), voire une baisse des prix. Dans certains arrondissements, une stagnation des prix commence en effet à être observée sur le dernier trimestre 2019 : les 5<sup>e</sup> me (+ 0.14%), 8<sup>e</sup> me (+0.74%) et 16<sup>e</sup> me arrondissement (+0.81%) affichent une quasi-stabilité des prix. D'autres montrent même une baisse si l'on compare les prix médians au m<sup>2</sup> à ceux du trimestre précédent : les 6<sup>e</sup> me (-0.10%), 7<sup>e</sup> me (-1.46%), 10<sup>e</sup> me (-0.76%), 12<sup>e</sup> me (-1.63%) ou 20<sup>e</sup> me arrondissement (-1.06%) finissent 2019 sur une dynamique à la baisse.

### **Des crédits immobiliers qui se durcissent**

Sur le terrain, les experts Proprioo constatent que l'équilibre qui a maintenu le dynamisme du marché francilien, malgré une augmentation continue des prix immobiliers est de plus en plus précaire, la capacité d'emprunt des acheteurs ne pouvant plus s'aligner sur l'augmentation des prix.

Mois après mois les records sont battus et les taux du crédit immobilier aux particuliers ne cessent de repousser les limites attendues : en novembre ils sont tombés à 1,12 %, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. En cette année record pour les volumes d'emprunts, les taux d'emprunts entament une stabilisation avec de faibles augmentations de taux dans certaines institutions bancaires observées dès le mois de novembre 2019 par le site de courtiers en crédits Vousfinancer.

Les ménages se saisissent de ces nouvelles opportunités avec une croissance annuelle du recours au crédit au plus haut depuis 2012 selon le groupe BPCE (+6,8% en glissement annuel au mois d'août 2019). Devant une augmentation du recours au crédit, les banques deviennent plus sélectives sur les dossiers acceptés. L'annonce du gouvernement concernant le durcissement des conditions d'emprunt pourrait contribuer à bloquer certains ménages dans leur accès à la propriété.

### **Des acheteurs qui commencent à prendre leur temps**

Avec les prix qui atteignent des sommets, difficile pour les acheteurs de voir leur investissement amorti. En comptant frais de notaires, frais d'agences et taux d'intérêts, la valeur de leur bien devrait augmenter d'au moins 10% sur les 5 prochaines années, ce qui est difficilement envisageable à ce jour. Ainsi, à l'occasion de leurs interactions avec plus de 2 500 acheteurs au cours de ces 3 derniers mois<sup>1</sup>, les experts Proprioo ont pu observer l'émergence de trois comportements lors d'un projet d'achat : ceux qui s'éloignent de Paris intra-muros, comme 12 000 ménages par an (source : INSEE), ceux qui anticipent une baisse des prix et décident de reporter leur projet d'achat et ceux qui s'endettent au-delà des 33% recommandés.

« Nos experts sur le terrain voient émerger un comportement qui se répand à vue d'œil : des acheteurs qui préfèrent patienter, attendre que le marché se régule. C'est particulièrement le cas pour les primo-accédants qui peuvent difficilement se positionner sur le marché. L'immobilier est un secteur foncièrement humain, ce genre de comportements a tendance à faire effet domino et à se répercuter », commente Rodolphe Elmaleh, Head of Sales Paris de Proprioo. Ceci étant dit, nous ne sommes pas face à un phénomène de bulle immobilière qui éclate mais plutôt devant un marché qui va absorber les inégalités des prix, il s'agit là d'un phénomène qui s'amorce : il y aura certainement 3 à 4 mois de bon augure avant que les prix ne baissent sensiblement. »

Source : [mysweetimmo.com](https://www.mysweetimmo.com)

- **13/12/2019 - Le rebond surprise des constructions de maisons booste la croissance du bâtiment**

**En 2019, l'activité de ce secteur a augmenté de 1,2%. Le rythme risque d'être moindre l'an prochain.**

L'activité du bâtiment français a augmenté en 2019 (+1,2%), a annoncé la principale fédération du secteur. "L'activité 2019 se soldera sur une hausse de 1,2% en 2019, avant de ralentir à +0,8% en 2020", a résumé dans un communiqué la Fédération française du bâtiment (FFB), dont les membres revendiquent deux tiers des employés du secteur. Ces évolutions s'entendent en nombre d'opérations et non en montant financier global.

2019, qui a aussi permis au secteur de créer 34.000 emplois, devrait donc marquer une quatrième année consécutive de croissance pour le bâtiment, ce qui n'était pas gagné d'avance: voici un an, la FFB prévoyait un petit déclin (-0,5%). Elle avait, depuis, relevé ses prévisions en septembre. Une activité s'est révélée meilleure que prévu pour le secteur: la construction de maisons, dont les ventes ont nettement rebondi (+5%) cette année après un fort recul en 2018.

### **Réduction des aides**

Si le secteur était pessimiste, c'était largement à cause de la réduction ces dernières années de plusieurs aides à la propriété dont, notamment, le prêt à taux zéro (PTZ). La FFB estime que les ventes de maisons ont rebondi grâce à des conditions de crédit historiquement favorables: les taux d'emprunt immobilier n'ont jamais aussi bas. Certains économistes estiment toutefois que le secteur a aussi profité d'un effet d'aubaine ponctuel: le PTZ devait encore voir son périmètre réduit en 2020 et les acheteurs se sont précipités pour en profiter.

Or, ce rabetage est parti pour ne pas avoir lieu: les parlementaires sont allés contre le gouvernement en prolongeant finalement cette aide publique en l'état, même si cet amendement doit encore être confirmé en lecture finale du budget. La fédération a, à ce titre, prévenu que son relatif optimisme pour 2020 était sous "conditions": en particulier, "que le PTZ neuf soit effectivement maintenu" tel quel. Elle met aussi en garde sur un encadrement plus strict du crédit immobilier, alors que les autorités financières sont sur le point d'annoncer des mesures pour éviter une surchauffe.

*Source : lavieimmo.com avec AFP*

- **12/12/2019 - Taux, PTZ, CITE... Le Bâtiment aborde 2020 avec prudence**

La Fédération française du bâtiment anticipe une hausse de seulement 0,8% de l'activité du secteur en 2020. Cet atterrissage "en douceur" pourrait se faire plus violent en cas de durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier et de suppression du prêt à taux zéro.

Un "atterrissage en douceur." Telle est la prévision, dévoilée ce jeudi 12 décembre, de la Fédération française du bâtiment (FFB) pour l'activité du secteur, qui devrait croître de 0,8% en 2020, après une progression estimée à 1,2% pour 2019. Mais cet atterrissage pourrait s'avérer plus brutal en cas de durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier et de suppression du prêt à taux zéro (PTZ) dans les zones B2 et C, a prévenu Jacques Chanut, le président de la FFB. Sur le premier point, le Haut Conseil de Stabilité Financière a adopté ce jeudi un plan d'actions face à la "dégradation progressive mais continue" des conditions d'octroi de crédit, caractérisées par une augmentation de plus de 5 points, depuis 2015, de la part des crédits présentant un taux d'effort de plus de 33% et par une hausse de deux ans de la maturité moyenne des nouveaux prêts, à 20,5 ans en 2019. Le HCSF recommande donc aux banques de consentir aux emprunteurs un taux d'effort maximal de 33% de leur revenu net et une durée de crédit n'excédant pas 25 ans. Si les banques ne suivent pas ces recommandations, le HCSF se réserve la possibilité de leur demander davantage de capital en face des nouveaux crédits non conformes à ces bonnes pratiques.

Au sujet du PTZ, l'enjeu réside dans son maintien au-delà du 31 décembre 2019 dans les zones B2 et C, dites détendues en raison d'un bon équilibre entre l'offre et la demande de biens. Contre l'avis du Gouvernement, l'Assemblée nationale et le Sénat ont voté sa prolongation d'un an, dans le cadre du projet de loi de Finances pour 2020, qui reviendra vendredi devant les députés après l'échec de la commission mixte paritaire conclusive de mercredi. Si Jacques Chanut est satisfait d'avoir pu "faire comprendre aux parlementaires l'intérêt" du PTZ, il commence à être lassé par ce "combat" : "Il y a chaque année des attaques de Bercy sur ce sujet, ce qui déstabilise le marché."

### **Inquiétudes sur la mise en œuvre du CITE**

Autre préoccupation de la FFB, le projet de transformation, à partir du 1er janvier 2020, du crédit d'impôt transition énergétique (CITE) en une prime, moins avantageuse pour les 9ème et 10ème déciles de revenus, qui ne représentent pas moins de la moitié du marché de la rénovation énergétique. Si le secteur du Bâtiment devrait profiter au premier semestre 2020 de la "queue de comète" de l'actuel CITE, "le juge de paix sera (en revanche) la fin 2020, nous verrons si les volumes sont toujours là", alerte Jacques Chanut. Non seulement la FFB juge "trop minimales" les ajustements au projet de réforme obtenus au Parlement, mais elle s'inquiète surtout de la mise en œuvre de Ma Prime Rénov, qui succèdera au CITE. Certes, Valérie Mancret-Taylor, directrice générale de l'Agence nationale pour l'habitat (Anah), qui distribuera Ma Prime Rénov, a assuré mercredi à la FFB que sa plate-forme logicielle serait prête début janvier pour recevoir les dossiers des particuliers. Mais ceux-ci seront traités trois à quatre mois après, décalant d'autant le paiement des entreprises chargées d'effectuer les travaux de rénovation énergétique, s'inquiète le patron de la FFB.

Sa préoccupation est d'autant plus grande qu'après quatre années de croissance de l'activité, les marges du secteur demeurent faibles. La conséquence, notamment, d'une inflation salariale liée à la difficulté à recruter, et du renchérissement des prix des matériaux. A quoi s'ajouteront dans les prochains mois la disparition progressive de l'avantage fiscal sur le gazole non routier et de la déduction forfaitaire spécifique. La FFB ne voit pas d'autre solution à ce problème de rentabilité qu'une hausse des tarifs des sociétés du secteur. "Des taux de marge à la hauteur de nos investissements, ce sera notre combat l'an prochain", résume Jacques Chanut. Qui souligne qu'avec "un taux de marge nette moyen de 1,5% quand tout va bien, la marge de manœuvre est très faible."

*Source : batiactu.com*

### **• 12/12/2019 - Cartographie du logement en France pour l'année 2019**

Dans son étude annuelle sur le logement en France, l'Insee nous apprend que l'Hexagone a compté 35,6 millions de logements en 2019, dont 82% de résidences principales et 56% de logements individuels. La part de ménages propriétaires s'élève pour sa part à 58% depuis 2010.

Quelles ont été les principales caractéristiques du logement français durant l'année 2019 ? C'est à cette question que tente de répondre une étude spécifique de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), qui nous apprend notamment que l'Hexagone comptait au 1er janvier 2019 quelque 35,6 millions de logements ; un chiffre qui grimpe à 36,6 millions en intégrant les Outre-Mer (hors Mayotte), soit 11 millions supplémentaires par rapport à il y a 35 ans (24,7 millions). De 1984 à 2019, le rythme de progression du parc national a été de 1,1% par an en moyenne.

En métropole, les résidences principales représentent 82% des logements, les résidences secondaires et autres logements occasionnels 10%, et les habitations vacantes 8%. Dans les collectivités ultramarines, on dénombrait 393.000 logements en 1984, puis 937.000 en 2019, avec une hausse annuelle moyenne de 2,5%. Globalement, la part des résidences principales a tendance à croître un peu moins vite qu'il y a une trentaine d'années, avec en moyenne une augmentation de 0,9% par an. La proportion des résidences secondaires n'a en revanche pas bougé, alors que celle des logements vacants (individuels comme collectifs) a légèrement progressé dans l'ensemble des unités urbaines mais de manière moindre à Paris. En 2019, l'habitat individuel a représenté 56%

du total des logements, et se trouve en position majoritaire parmi les résidences principales et secondaires. L'Insee relève toutefois que sa part recule légèrement depuis 2008, dans la mesure où le nombre de logements collectifs augmente plus rapidement que celui des logements individuels.

### **Le phénomène d'urbanisation a impacté la progression des logements dans les zones péri-urbaines**

Sur un plan géographique, on notera que 16% des habitations principales sont situées dans l'unité urbaine de Paris, et 21% dans une commune rurale ; des tendances qui se sont infléchi depuis 1984 au profit des agglomérations autres que la capitale : dans ces dernières, la quantité de logements a augmenté de 1,3% par an en moyenne, contre 1,1% pour le total des résidences principales. La plupart du temps (4 fois sur 5), les résidences secondaires se trouvent dans une commune rurale ou dans une unité urbaine de moins de 100.000 habitants. "Toutefois, la part des communes rurales a diminué depuis 35 ans (39% en 2019 contre 51% en 1984), alors que celle des petites unités urbaines s'est accrue (de 32% à 39%) avec l'urbanisation", souligne à ce sujet l'étude. En effet, le nombre de logements a progressé plus rapidement dans ces communes, avec +1,3% par an en moyenne, contre +1,1% sur l'ensemble des communes. Quant aux logements vacants, la majorité "se situe dans une commune rurale ou dans une petite unité urbaine (60% en 2019), comme 35 ans auparavant. Mais la part des communes rurales s'est également réduite au profit des petites unités urbaines. Enfin, l'habitat individuel est d'autant plus fréquent que la commune est petite, et ce pour toutes les catégories de logements (résidence principale ou autre)."

Source : *batiactu.com*

### **• 10/12/2019 - Immobilier 2019 : une année historique !**

Immobilièrement parlant, quel bilan faut-il tirer de l'année 2019 ? Quelles ont été les grandes tendances du marché immobilier ? Et qu'est-ce qui nous attend en 2020 ?  
Éléments de réponse.

#### **En 2019, la hausse du prix immobilier s'est poursuivie : + 4,5 %**

Tous logements confondus, force est de reconnaître que l'année 2019 se caractérise par un regain de tension sur le prix de l'immobilier. En effet, les données, que collecte le baromètre LPI-SeLoger, font état d'une reprise d'accélération des prix des logements dont la hausse annuelle, de 4,2 % en 2017 puis de 3,7 % en 2018 se chiffre désormais à 4,5 %. D'après le baromètre LPI-SeLoger, pour l'année 2019, le prix moyen d'un logement avoisine les 251 000 € dans l'ancien. Pour un prix moyen, au m<sup>2</sup>, de 3 384 €. Enfin, il est à noter que c'est au marché des maisons, plus qu'à celui des appartements, que le rythme de hausse des prix dans l'ancien doit de gagner en vitesse. Les prix des maisons augmentent, en effet, de 5,4% sur 1 an contre 3,3 % il y a un an, alors que les prix des appartements progressent de 3,9 % sur 1 an contre 3,7 %, l'année dernière, à la même époque.

#### **Les villes qui gagnent et les villes qui perdent**

Alors qu'à l'Ouest, la tension sur les prix des logements se relâche au Mans (+ 1,2 % sur 1 an) ou encore à Quimper (- 0,7 %), au contraire, elle va en s'intensifiant sur la plupart des grandes villes avec des hausses annuelles de 8 % minimum sur Angers (+ 11,5 %), Brest (+ 10,9 %), Nantes (+ 7,9 %) et Rennes (+ 9,5 %). En cette fin d'année 2019, il est également intéressant de constater que les prix augmentent rapidement à Lyon (+ 7,5 %) et dans la toute proche Villeurbanne (+ 11,7 %). En revanche, 2019 se place sous le signe du ralentissement, voire du recul, des prix immobiliers dans des villes comme Grenoble (+ 3,1 %), Saint-Étienne (+ 1,9 %), Valence (- 0,8 %), Orléans (- 1,5 %) ou encore Bordeaux (- 0,2 %) car alors que le prix immobilier à Bordeaux augmentait de plus de 11 % à fin octobre 2018, voilà qu'il termine l'année à la baisse.

## **Des ventes immobilières et des taux de crédit record**

Un rapide coup d'œil dans le rétroviseur nous apprend qu'en 2019, les ventes de logements anciens ont atteint des niveaux inconnus jusqu'alors. Et pour cause, le million de transactions a été dépassé ! Quant à l'activité du marché immobilier, Michel Moullart, porte-parole du baromètre LPI-SeLoger, estime qu'elle devrait « progresser de l'ordre de 9 % sur l'ensemble de l'année 2019 ». Si les ventes des logements ont atteint des sommets, c'est aussi parce qu'en 2019, les taux d'emprunt ont chuté : 1,25 % en 2019 contre 1,45 % en 2018. Il est également à noter que l'année 2019 aura été caractérisée par des conditions d'octroi de crédits bancaires avantageuses comme jamais, notamment pour tout ce qui touche au montant des apports personnels. Preuve de la synergie entre les ventes des logements et l'assouplissement des conditions de financement bancaire, Michel Moullart constate que « la production de crédits immobiliers aux particuliers s'est établie à 186 Mds d'euros en 2019 contre 172 Mds en 2018 ».

### **En 2020, le niveau des ventes devrait rester élevé**

Comme aimait à le rappeler Pierre Dac, « la prévision est difficile, surtout lorsqu'elle concerne l'avenir ». Pour autant, l'analyse des chiffres du marché immobilier français, en 2019, ainsi que des tendances qui s'en dégagent, permet d'établir les trois grandes perspectives pour l'année prochaine :

1. Tout d'abord, il est permis de penser que le rythme d'augmentation des prix dans l'ancien devrait connaître un ralentissement en 2020.
2. D'autre part, tout porte à croire que le nombre des transactions immobilières devrait rester à haut niveau.
3. On peut raisonnablement penser qu'une remontée des prix et des conditions d'accès au crédit moins favorables pourraient impacter la demande de logements.

*Source : Seloger.com*

### **• 10/12/20189 - Inquiets pour leur retraite, les Français investissent dans la pierre**

Le nombre de transactions immobilières a atteint le niveau jamais vu de 1.059.000 en France, sur les neuf premiers mois de l'année, d'après les données publiées ce mardi 10 décembre par les notaires de France. Pour la première fois, la hausse des prix en province devrait égaler celle de l'Ile-de-France, au quatrième trimestre.

L'investissement immobilier fait l'objet d'un véritable plébiscite en France. Le nombre de transactions a atteint 1.059.000 sur les neuf premiers mois de l'année, un record historique, qui correspond à une hausse de 10,4% sur un glissant, selon les données présentées ce mardi 10 décembre par les notaires de France. Cette évolution se décompose en une augmentation de 11,3% des ventes en province et en une progression de 6,5% en Ile-de-France. "L'immobilier est considéré comme une valeur refuge et un élément de réassurance pour l'avenir en prévision de conditions moins favorables lors de la retraite", expliquent les notaires de France.

### **Le prix du mètre carré à Paris dépasse les 10.000 euros**

Surtout, ce sont encore et toujours les taux d'intérêt très bas qui expliquent le dynamisme du marché immobilier car "ils permettent aux acheteurs de supporter la hausse des prix", expliquent les notaires de France. Des prix qui ont crû de 4% pour les appartements anciens dans l'Hexagone, sur les trois premiers trimestres. Cette tendance s'est poursuivie, et même accélérée, depuis début octobre, les notaires de France tablant sur une progression des prix de 5,6% pour la province au quatrième trimestre 2019, quasiment équivalente à celle de 5,4% prévue pour la région parisienne. "C'est la première fois" que l'évolution des prix en régions sera aussi semblable à celle des prix en Ile-de-France, à la faveur d'un "petit coup d'accélérateur" des premiers, souligne Frédéric Violeau, président de l'institut notarial de droit immobilier.

## Les notaires anticipent une hausse de 5% des prix début 2020

Il s'agit même d'un bond des prix dans le cas de certaines métropoles de l'Ouest. Les prix à Nantes et Rennes se sont ainsi envolés de 10,1% et de 7,6%, à 3.150 euros et 2.750 euros le mètre carré, respectivement, sur les neuf premiers mois de l'année, par rapport à la même période de 2018. A titre de comparaison, ils ont augmenté de 6,3% à Paris, à 9.980 euros le mètre carré. "Il existe un phénomène de rattrapage à Rennes, qui avait beaucoup construit, ce qui s'était soldé par une baisse des prix. Rennes et Nantes sont en outre connectées à Paris et l'on observe une migration en faveur des villes de l'Ouest et au détriment de celles du Sud", décrypte Frédéric Violeau.

Pour début 2020, les notaires de France misent sur une poursuite de la hausse des prix des appartements anciens en France, de l'ordre de 5%. Pour la simple raison que les taux d'intérêt devraient demeurer très faibles et que, selon Frédéric Violeau, "les banques ne rechignent (toujours) pas à consentir des financements globaux", couvrant à la fois le prix d'achat du bien et les frais d'acquisition.

Source : *batiactu.com*

### • 09/12/2019 - Marché immobilier en 2020 : tendance et évolution

Les actualités immobilières ont été riches en 2019. Après un rapide bilan des évolutions de l'année 2019 pour le marché immobilier en France, nous ferons le point sur les changements pour l'immobilier en 2020 et nous développerons les tendances pour les prix des logements et les taux de crédit immobilier en 2020.

#### 2019 : année très dynamique sur fond de baisse des taux

L'année 2019 aura été une excellente année pour le marché immobilier : les taux d'emprunt en baisse non négligeable et qui battent record sur record ont permis de très nombreuses ventes.

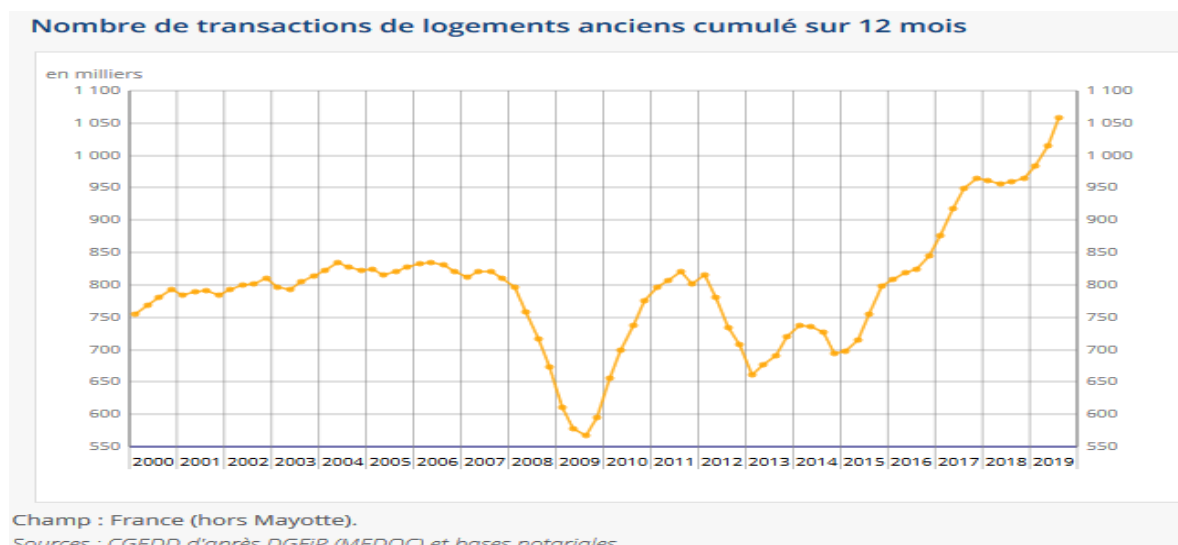
Ceci aura des conséquences sur les prix des logements, notamment dans les villes où la demande est très forte.

#### Plus d'un million de vente dans l'ancien : un record

Nous sommes revenus à des niveaux records sur le nombre de transactions immobilières dans l'ancien et cela même en intégrant une augmentation moyenne du parc de logements de 1 % par an.

En effet, l'année 2019 devrait se solder par plus d'un million de ventes de logements anciens. Un seuil symbolique qui est dépassé pour la première fois. À fin septembre 2019, l'INSEE a recensé 1 059 000 ventes de logements anciens sur un an.

Voici l'évolution des ventes de logements anciens sur 12 mois glissants d'après l'INSEE :



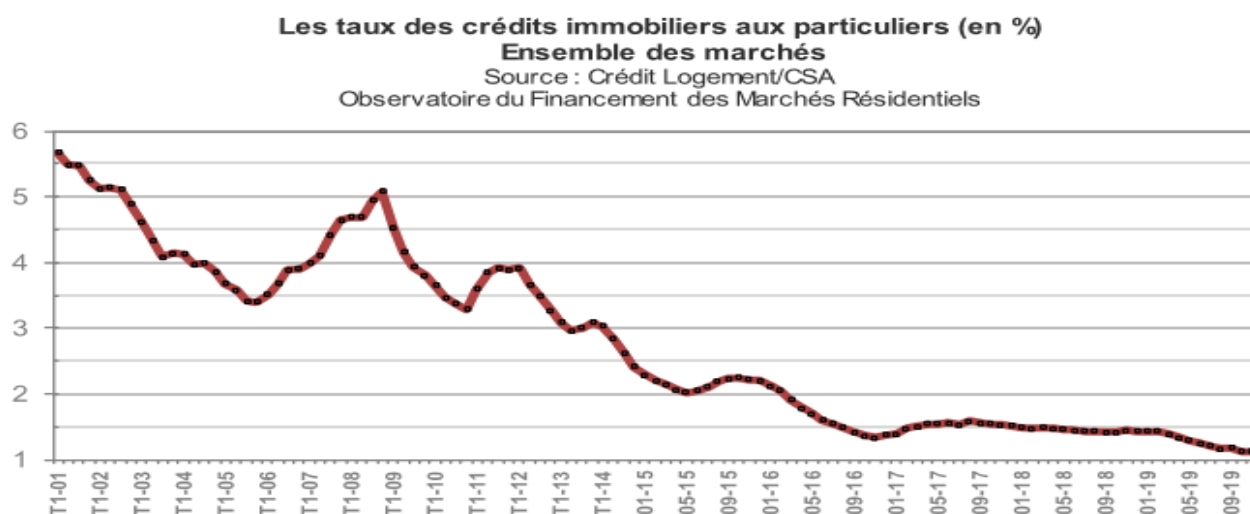
Malgré des prix qui rendent l'achat difficile dans certaines villes, la baisse des taux aura permis de doper le marché immobilier. Cette tendance s'est accentuée tout au long de l'année.

### De record en record également pour les taux de crédit immobilier

L'année 2019 a débuté avec des taux de prêt immobilier aux alentours de 1.45 % en moyenne. Puis au printemps, on a commencé à observer quelques baisses de plusieurs points de base par mois et ce mouvement baissier à durer jusqu'à cet automne.

Le taux d'intérêt moyen a baissé jusqu'à 1.13 % sur les crédits immobiliers contractés en octobre 2019. C'est plus de 30 points de base de gagner sur l'année 2019. De quoi donner un peu plus de capacité d'emprunt aux acquéreurs qui en ont profité pour concrétiser leur projet d'achat de maison et d'appartement.

Voici l'évolution mensuelle des taux immobiliers moyens en 2019 et sur les précédentes années d'après Crédit Logement :



Cela a également été une très bonne année du côté du rachat de crédit immobilier et de la renégociation de taux avec les banques. Beaucoup de personnes ont souhaité bénéficier de ces excellents taux pour leurs prêts immobiliers.

En outre, on a pu voir que le nombre de prêts immobiliers sans apport était encore remonté en 2019 pour atteindre environ 15 % (financement entre 100 et 110 %).

En outre, les crédits avec plus de 15 % d'apport personnel sont en forte baisse depuis quelques années. Les emprunteurs profitent des taux bas pour s'endetter davantage et conservent leur épargne pour d'autres projets ou placements.

### Des tensions sur les prix des appartements et des maisons, mais très localisées

Inexorablement, cette forte demande en matière de maisons et d'appartements a des répercussions sur les prix de ces derniers. Plus le secteur est recherché et plus les prix ont augmenté en 2019.

#### Évolution des prix de l'immobilier par secteur

Sans surprise, c'est à Paris ou encore à Lyon que les prix ont le plus augmenté avec respectivement + 6.1 % et + 11.3 % d'après l'indice Notaires-INSEE du 3ème trimestre 2019.

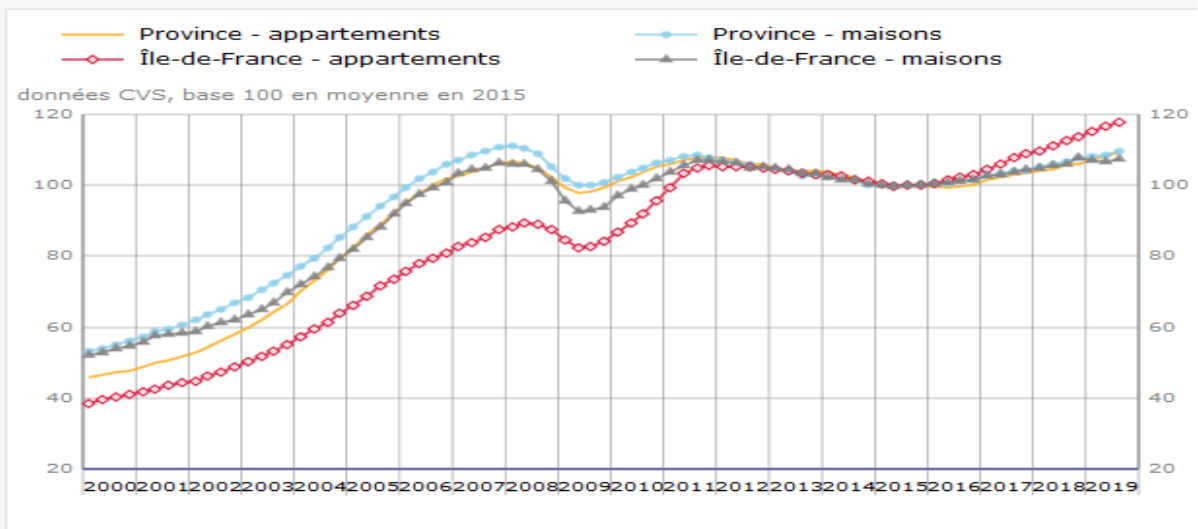
En moyenne, les prix des biens immobiliers anciens en France ont augmenté de 3.2 % :

► Le prix des appartements anciens en Ile-de-France a augmenté de 4.7 % en un an. En Province, il a subi une hausse moyenne de 3.5 %.

► Le prix d'une maison ancienne a augmenté de 1.2 % en Ile-de-France et de 2.8 % en Province.



## Indices des prix des logements anciens en France métropolitaine



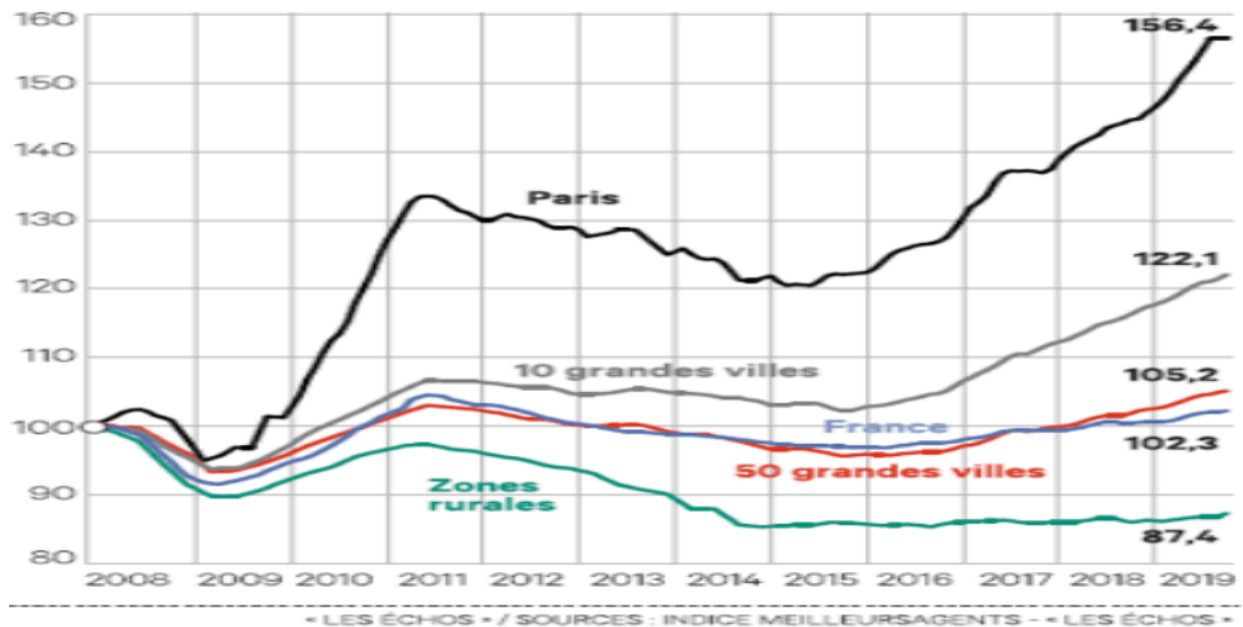
Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval.

Des prix de l'immobilier qui peinent pourtant à suivre l'inflation dans de nombreux secteurs géographiques

Attention, ces statistiques globales sur les prix de l'immobilier ancien en France cachent de très nombreuses disparités. Depuis quelques années, le phénomène de concentration de la demande dans les grandes villes dynamiques s'est accentué. En parallèle, les secteurs les moins dynamiques et les zones rurales sont délaissés.

Cela crée des distorsions au niveau des évolutions de prix comme le montre ce graphique réalisé par LesEchos :



Dans certaines villes comme Paris, Lyon ou Bordeaux, le prix du mètre carré explose. Les augmentations se font plus ou moins fortes dans les autres grandes villes françaises.

En moyenne, on est loin d'atteindre des sommets. Ceci s'explique par des baisses de prix malgré le contexte de baisse des taux dans les zones délaissées (rurales mais aussi de nombreuses villes moyennes qui manquent d'attrait). Dans beaucoup de secteur, l'évolution des prix de l'immobilier baisse ou augmente moins vite que l'inflation depuis plus de 10 ans.

## **Plus de bulle immobilière généralisée**

En 2008, on parlait au lancement d'Immobilier-danger.com d'une énorme bulle immobilière généralisée en France.

Ce n'est plus le cas en 2019. En tout cas, grâce au changement sur les prix et à la chute des taux, les conditions d'achat d'un logement en France sont revenues à un niveau normal en moyenne comme le montre ce graphique de Friggit qui intègre l'évolution des taux.

On peut néanmoins se poser la question de la possible persistance de bulle immobilière très localisée là où les prix augmentent bien plus vite et où la baisse des taux ne suffit plus à expliquer cela comme à Paris.

## **Les principaux changements pour l'immobilier en 2020**

Pour une fois, il n'y a pas de très grands changements à attendre sur le marché immobilier cette année. Un peu de stabilité ne peut pas faire de mal.

Voici les dernières informations sur les principaux éléments qui influent sur le marché.

### **Conservation du PTZ en zone détendue en 2020**

Initialement, le prêt à taux zéro devait être supprimé pour l'achat d'un bien immobilier neuf dans les zones B2 et C, c'est-à-dire les zones où la demande en logement n'est pas forte.

Finalement, d'après les derniers rebondissements, il n'en sera rien. Le PTZ sera maintenu en zone B2 et C pour l'achat d'un logement neuf.

Les conditions pour bénéficier de ce prêt à taux zéro pour un primo-accédant qui veut devenir propriétaire restent donc les mêmes en 2020 qu'en 2019 aussi bien pour un logement neuf que pour un logement ancien avec travaux.

### **Maintien des principaux dispositifs de défiscalisation immobilière**

Souvent décriés, les différents dispositifs de défiscalisation immobilière sont reconduits à l'identique en 2020 :

- ▶ La loi Pinel en 2020 continuera d'être le dispositif de réduction d'impôt le plus utilisé par les investisseurs. Il permet de bénéficier d'un remboursement partiel de votre achat de logement neuf à louer sous conditions pendant 6, 9 ou 12 ans par le biais de réductions de vos impôts pendant plusieurs années.
- ▶ La loi De Normandie est l'équivalent de la loi Pinel pour la rénovation de logements anciens dans certaines villes. Ce dispositif a été prorogé d'un an et sera donc applicable jusqu'au 31 décembre 2022.

### **Plus de transparence sur les prix de vente des biens immobiliers**

Cette année, nous avons vu apparaître la base DVF d'Etalab sur les prix de l'immobilier vendu ces dernières années en France.

Il s'agit ni plus ni moins qu'une transparence totale sur les prix des ventes de chaque bien immobilier (maisons, appartements mais aussi terrains) aussi bien pour les particuliers que pour les professionnels.

De quoi permettre à chacun de mieux juger de la valeur actuelle de sa maison ou de son appartement (ou de celui de son voisin).

Cet outil s'ajoute aux 7 autres sites pour suivre l'évolution des prix immobiliers dans votre ville.

### **Suppression de la taxe d'habitation pour 80 % des Français**

Après deux années de réduction du montant de la taxe d'habitation pour 80 % des Français, l'année 2020 marquera la première année où cet impôt local sera complètement supprimé pour 80 % des ménages.

Pour les 20 % des ménages les plus riches, le paiement de la taxe d'habitation reste inchangé en 2020. Il faudra, sauf changement à venir, attendre 2021 pour voir les premières réductions sur cette taxe et 2023 avant sa complète disparition.

Aucun changement significatif ne viendra donc influencer fortement l'évolution du marché immobilier l'année prochaine.

### **Quelle évolution pour les taux de crédit immobilier en 2020 ?**

En cette fin d'année 2019, les taux de prêt immobilier sont à des niveaux records. Les emprunteurs bénéficient d'excellentes conditions pour financer leur achat de maison ou d'appartement.

### **Mais qu'en sera-t-il en 2020 ?**

Pour nous, cette période de taux bas va se prolonger pendant encore plusieurs années. Il n'est pas impossible que l'on aille chercher de nouveaux records en 2020. Pourquoi pas un taux d'intérêt moyen sous la barre symbolique de 1.00 % dans l'année ? Il ne manque plus grand-chose pour y arriver.

Néanmoins, il est également probable que les banques ne puissent suivre ce rythme important de baisse des taux. Elles peuvent décider de se montrer un peu moins agressive sur les taux des différents types de dossier de financement.

Il sera intéressant de surveiller les premiers retours sur le comportement des banques pour le prêt immobilier au mois de janvier 2020, lorsqu'elles attaqueront l'année après avoir défini leurs objectifs de production pour l'année et les stratégies pour y parvenir en fonction du contexte financier.

Quoi qu'il en soit, les variations ne devraient pas être fortes. Le scénario le plus probable est une stabilisation des taux de crédit immobilier à ce niveau (pas plus de 20 points de base de variation à la hausse ou à la baisse en 2020).

En tant que particulier, pour bénéficier de toute l'attention des banques, cherchez à optimiser votre dossier de prêt immobilier avec ces 15 conseils et regarder comment choisir sa banque pour un crédit immobilier au meilleur taux.

### **La tendance sera-t-elle toujours à la hausse pour les prix de l'immobilier en 2020 ?**

Pas de changements majeurs au niveau des dispositifs d'aide ou au niveau des taux d'emprunt, on devrait donc s'orienter vers une accalmie dans la hausse globale des prix de l'immobilier.

Les biens situés en zone rurale et dans les villes moyennes peu dynamiques continuent à avoir du mal à se vendre. Les prix y seront en baisse ou tout du moins n'augmenteront pas plus vite que l'inflation.

Dans les villes les plus recherchées en revanche, il pourrait y avoir de nouvelles augmentations des prix des logements en 2020, mais elles seront très probablement moins fortes qu'en 2019

*Source : immobilier-danger.co*

- **09/12/2019 - Immobilier : Bilan du marché immobilier en 2019 et tendance 2020**

### **Les Notaires de France présentent le bilan de l'année immobilière 2019**

À fin septembre 2019, le volume annuel de transactions atteint un niveau record : le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois en France (y compris départements d'outre-mer hors Mayotte) est de 1 059 000. C'est 100 000 transactions de plus qu'il y a 1 an, soit une hausse annuelle de 10,4%. Ce dynamisme est porté par des taux de crédit historiquement bas qui permettent aux acheteurs de supporter la hausse des prix. Il n'a jamais été aussi facile de financer l'achat d'une maison ou d'un appartement.

L'immobilier est considéré comme une valeur refuge et un élément de réassurance pour l'avenir, du fait des interrogations sur la réforme des retraites.

### **Indices de prix en appartements**

Au 3e trimestre 2019, les prix des appartements anciens en France métropolitaine ont progressé de 0,9% par rapport au 2e trimestre 2019 (en données provisoires corrigées des variations saisonnières), après +1,2% au 2e trimestre et +1,2% au 1er trimestre. Sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +4,0%. Cette hausse sur 1 an est plus forte en Ile-de-France (+4,7%) qu'en province (+3,5%). Mais les projections sur le 4e trimestre 2019 laissent présager de la poursuite de la hausse, plus prononcée et similaire entre Province et Ile-de-France.

### **Indices de prix en maisons**

À l'instar des appartements anciens, les prix des maisons anciennes sont en légère hausse sur 3 mois (+1,0%). La province et l'Ile-de-France ont des évolutions similaires. L'évolution des prix sur 1 an est comprise entre +2% et +3% depuis le 1er trimestre 2017. Contrairement aux appartements, la hausse est plus accentuée en Province (+2,8%) qu'en Ile-de-France (+1,2%).

### **Les villes de l'Ouest de plus en plus attractives**

Depuis 2009, le classement des 17 principales villes de province hors Paris, a évolué. Les villes du sud-méditerranée reculent au profit des villes de l'Ouest. Ainsi Nice ; désormais 3e, perd sa première place au profit de Lyon et Bordeaux, Marseille passe de la 5e place à la 10e, Montpellier de la 6e à la 9e et Toulon de la 10e à la 12e. A contrario, Bordeaux passe de la 4e à la 3e place et Nantes passe de la 8e place en 2009 à la 4e en 2019. Outre ces deux villes, on note que Toulouse (de la 9e à la 7e place) et surtout Strasbourg (de la 11e à la 8e place) progressent également de façon significative.

*Source : notaire.fr*

### **• 06/12/2019 - Marché immobilier : 2019 termine en beauté**

S'il est encore trop tôt pour tirer un bilan du marché immobilier 2019, cette année restera sans nul doute dans les mémoires comme un cru particulièrement bon, s'inscrivant dans la continuité des quatre dernières années. Le point avec le Baromètre des prix de MeilleursAgents....

Côté prix, alors que 2018 était marquée par une progression déjà conséquente de 1,2% au niveau de l'Hexagone, 2019 a vu cette tendance haussière se renforcer avec une augmentation de 1,8% en seulement onze mois. A l'image des années précédentes, le marché reste néanmoins toujours porté par Paris et les grandes métropoles françaises dont l'activité économique attrayante tire les tarifs de la pierre vers le haut. Avec, comme principale fer de lance, Lyon (+10,4% depuis janvier) et Nantes (+8,1%). Conséquence : une fracture tarifaire toujours nette entre les zones rurales (+1,3%) et les dix plus grandes villes de France (+4,7%).

### **Un record absolu de transactions**

Quant au volume de transactions, il a battu cette année son record absolu en dépassant, avant même décembre, le million de ventes. Si nous avons certes pronostiqué il y a douze mois une année 2019 dynamique sur la lancée de 2018, notre projection s'est toutefois révélée au fil des saisons en-deçà de la réalité. En cause ? Les taux immobiliers qui, contrairement au scénario que nous avons envisagé avec les premières annonces de la BCE, ne sont pas repartis à la hausse à l'été mais ont à l'inverse continué à reculer. N'impactant pas de fait la motivation des Français à entrer sur le marché.

Et les derniers chiffres du Baromètre national des prix de l'immobilier de MeilleursAgents sont à l'image de l'année écoulée. Loin des discours alarmistes, les performances de novembre attestent que l'apocalypse immobilière annoncée n'est pas d'actualité (+1,1% à Lyon, +0,8% à Toulouse, +0,7% à Montpellier, +0,6% à Nantes, Strasbourg et Lille, +0,5% à Marseille, 0,2% à Nice et Rennes). Même Paris, où les plus alarmistes n'hésitaient pas à parler en septembre de « bulle prête à exploser », ne craque pas avec 0,6% de hausse en seulement un mois.

### **Un dynamisme de bon augure pour 2020**

2020 s'annonce d'ailleurs sous les mêmes auspices. Si nous avons pu nous montrer légèrement négatifs l'année passée sur l'évolution des taux, nous sommes désormais plus confiants pour les mois à venir. En effet, nous ne voyons aucune raison à court terme pour que la Banque Centrale Européenne choisisse d'appliquer un virage à 180° sur sa politique monétaire. Et, le discours, fin novembre, de la nouvelle présidente de la BCE nous conforte dans nos positions. Trois semaines à peine après sa prise de fonctions, Christine Lagarde l'a affirmé : « La politique monétaire accommodante de la BCE a été l'un des principaux moteurs de la demande durant la reprise économique, et elle va demeurer en place. »

A raison d'un taux d'emprunt moyen de 1,13% toutes durées de crédits confondues selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA fin octobre, le moteur des taux est donc toujours là et devrait perdurer dans les mois à venir permettant le maintien d'un pouvoir d'achat immobilier encore conséquent dans l'ensemble de l'Hexagone malgré un léger durcissement dans certaines communes comme Lyon ou Bordeaux. La baisse quasi-continue du chômage (8,6% de la population active en novembre d'après l'Insee) nous apparaît également comme un signal positif susceptible de soutenir le marché immobilier en 2020.

### **Plus d'acheteurs que de vendeurs ...**

Preuve supplémentaire qui renforce la conviction d'une bonne santé du marché dans les prochains mois, l'indicateur de tension immobilière (ITI) témoigne d'une demande nettement supérieure à l'offre dans les dix plus grandes villes de France ainsi qu'à Paris. 21% d'acheteurs de plus que de vendeurs à Lyon en novembre, 23% à Montpellier, 26% à Paris, 27% à Toulouse, 28% à Nantes et Strasbourg, 29% à Rennes et jusqu'à 43% à Lille. Or, si le pouvoir d'achat immobilier des Français commençait réellement à coincer comme le laissent sous-entendre certains esprits chagrins, notre ITI pour sa part tendrait à s'effondrer. Ce qui, au regard des mois écoulés, semble plutôt aller dans le sens contraire.

Le seul risque qui, à nos yeux, pourrait donc perturber légèrement le marché début 2020 serait celui d'un mouvement de grève dur sur la retraite qui paralyserait le pays et ralentirait la machine économique. Un scénario catastrophe qui nous semble néanmoins peu crédible.

### **Toulouse, des projets à grande échelle**

Seulement battue par Lyon (+10,4%) et Nantes (+8,1%), la Ville Rose enregistre 6% de hausse depuis janvier, une des plus belles performances de l'année. Et, ce n'est qu'un début selon nos analyses. La préfecture de la Haute-Garonne devrait en effet faire figure de ville à suivre en 2020 avec, d'après nos projections, une augmentation de ses prix qui pourrait atteindre les 9% entre septembre 2019 et septembre 2020.

### **La raison de ce dynamisme ?**

Un bassin économique particulièrement attractif dopé par la présence de nombreux géants mondiaux de l'industrie (plus spécifiquement aéronautique et spatiale à l'image d'Airbus) ainsi que de grands laboratoires de recherche et de nombreux prestataires (sous-traitants, PME...). Et si l'éloignement de la capitale pouvait il y a encore quelques années freiner le marché toulousain, l'ouverture de la ligne SNCF à grande vitesse Paris/Bordeaux a changé la donne permettant désormais de relier Toulouse en à peine un peu plus de 4h. Ville active tournée depuis toujours vers l'international mais susceptible aussi aujourd'hui de jouer un rôle clé dans l'économie nationale, Toulouse ne manque

pas de projets pour les années à venir. A commencer par le plus grand programme d'infrastructure de transports urbains en France (hors celui du Grand Paris). Cet ambitieux projet baptisé « Toulouse Aerospace Express » combinera en effet à horizon 2030 la création d'une 3e ligne de métro, d'une liaison Aéroport Express (22 minutes pour relier le centre-ville à l'aéroport Toulouse Blagnac) et le prolongement de la ligne B.

Conséquence : à raison d'un prix moyen au m<sup>2</sup> de 3 143 €, les candidats à la propriété occupent le terrain (un peu moins de 13 acheteurs pour 10 vendeurs). Et ce, de manière d'autant plus marquée que l'agglomération fait partie des cinq grandes métropoles françaises où il faut moins de 4 ans pour rentabiliser un achat.

Source : [mysweetimmo.com](http://mysweetimmo.com)

- **04/12/2019 - Après une année 2019 record pour l'immobilier, à quoi va ressembler 2020?**

Des taux de crédit au plus bas, un volume de transactions inégalé et des prix toujours en hausse, l'année 2019 se termine en beauté. Un dynamisme de bon augure pour 2020, sauf scénario catastrophe jugé peu crédible par MeilleursAgents.

(BFM Immo) - L'année 2019 devrait être un cru particulièrement bon pour le marché immobilier. Tout d'abord, le volume de transactions atteint des niveaux records. Selon l'Insee, il n'y a jamais eu autant de transactions dans l'ancien, dépassant le million. En septembre, l'institut enregistrait 1.059.000 ventes au cours des 12 derniers mois, contre 1.015.000 lors du précédent record historique en juin. Pour rappel, il y a un an à la même période, il y avait eu 959.000 transactions dans l'ancien sur un an.

La raison de cette envolée des transactions est évidemment les taux bas. En novembre, le taux moyen toutes durées confondues a atteint 1,12%, selon les chiffres de l'observatoire Crédit Logement CSA. Sur 15 ans, il ressort à 0,87%, sur 20 ans à 1,04% et sur 25 ans à 1,30%. Du jamais-vu.

Côté prix, ils continuent, en France, à battre des records. Au troisième trimestre, ils ont encore grimpé de 1% par rapport aux trois mois précédents, selon les données publiées par l'Insee et les notaires. Et cela s'accélère. Sur un an, la hausse atteint 3,2%, après une progression de 3,1% au deuxième trimestre (toujours sur un an) et de 3% au premier trimestre. À Paris, la hausse des prix continue avec 6,1% sur 1 an au troisième trimestre à 10.080 euros du mètre carré en moyenne. Et les notaires estiment que cette hausse devrait se poursuivre et pourquoi pas même s'accélérer. D'après leurs avant-contrats, les 10.300 euros du mètre carré en moyenne devraient être atteints fin janvier.

### **Quel scénario pour 2020?**

Pour l'année prochaine, le spécialiste de l'estimation MeilleursAgents est optimiste. "Si nous avons pu nous montrer négatifs l'année passée sur l'évolution des taux, nous sommes désormais plus confiants pour les mois à venir. En effet, nous ne voyons aucune raison à court terme pour que la Banque centrale européenne choisisse d'appliquer un virage à 180° sur sa politique monétaire". Si les taux restent aussi faibles encore quelques mois, le pouvoir d'achat immobilier devrait donc se maintenir malgré la hausse des prix.

MeilleursAgents ajoute que "la baisse quasi-continue du chômage (8,6% de la population active en novembre d'après l'Insee) nous apparaît également comme un signal positif susceptible de soutenir le marché immobilier en 2020".

### **Un mouvement de grève peut-il perturber le marché?**

Le spécialiste en veut pour preuve son indicateur de tension immobilière, un outil qui mesure le rapport de force entre la demande et l'offre dans une zone et à un moment donné. "Notre indicateur témoigne d'une demande nettement supérieure à l'offre dans les dix plus grandes villes de France, ainsi qu'à Paris". Il détaille: 21% d'acheteurs de plus que de vendeurs à Lyon en novembre, 23% à Montpellier, 26% à Paris, 27% à Toulouse, 28% à Nantes et Strasbourg, 29% à Rennes et jusqu'à 43% à Lille.

Pour MeilleursAgents, le seul risque début 2020 serait un mouvement de grève dur sur la retraite qui paralyserait le pays et ralentirait la machine économique. "Un scénario catastrophe qui nous semble néanmoins peu crédible.

Source : [lavieimmo.com](http://lavieimmo.com)

- **03/12/2019 - Crédit immobilier : les taux à un niveau plus bas historique**

A 1,12% en moyenne, les taux des crédits immobiliers accordés par le secteur concurrentiel ont encore légèrement baissé le mois dernier pour tomber à un niveau historiquement bas, indique dans un communiqué l'observatoire Crédit Logement/CSA.

Le taux d'intérêt moyen des crédits immobiliers est tombé en novembre à un niveau jamais vu, après avoir déjà multiplié les records cette année, montre mardi l'étude mensuelle de référence sur le sujet. A 1,12% en moyenne, les taux des crédits immobiliers accordés par le secteur concurrentiel ont encore légèrement baissé le mois dernier pour tomber à un niveau historiquement bas, indique dans un communiqué l'observatoire Crédit Logement/CSA.

Cette année, les taux des prêts immobiliers, déjà à un niveau très bas, ont battu à de multiples reprises des records, répercutant la politique monétaire historiquement favorable au crédit que mène la Banque centrale européenne (BCE). Certes, la tendance se calme depuis la rentrée: "depuis la fin de l'été, les taux des crédits immobiliers ne reculent plus que doucement, après plus de six mois d'un repli assez rapide", nuance l'observatoire.

Pour autant, les conditions du crédit immobilier restent exceptionnellement favorables: au-delà des fluctuations ponctuelles, le niveau moyen des taux reste proche de celui de l'inflation, ce qui revient théoriquement à dire qu'il est possible de gagner du pouvoir d'achat en empruntant.

Au niveau particulièrement bas des taux s'ajoute celui historiquement long des délais de remboursement octroyés par les banques: à 230 mois, soit un peu plus de 19 ans, le délai moyen a encore un peu augmenté en novembre. Depuis le début de l'année, ces délais restent à peu près stables mais "s'établissent à un niveau jamais observé par le passé", rappelle l'observatoire.

Source : [batiactu.com](http://batiactu.com) avec AFP

".

- **30/12/2019 - USA/Immobilier : Les promesses de vente ont rebondi en novembre**

WASHINGTON/NEW YORK, 30 Décembre (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

- \* **HAUSSE DE 1,2% DES PROMESSES DE VENTE EN NOVEMBRE**

30 décembre - Les promesses de vente immobilières aux Etats-Unis ont augmenté de 1,2% en novembre, a annoncé lundi la National Association of Realtors (NAR), principale fédération d'agents immobiliers du pays.

Ce rebond, après une baisse de 1,3% en octobre, est conforme au consensus des estimations d'économistes recueillies par Reuters.

Sur un an, les promesses de vente sont en hausse de 7,4%, précise la NAR.

- \* **REBOND DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS**

23 décembre - Les ventes de logements neufs aux Etats-Unis ont augmenté en novembre, montrent les statistiques publiées lundi par le département du Commerce.

Elles montrent un rebond de 1,3% des ventes à 719.000 en données annualisées corrigées des variations saisonnières. Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne 734.000 en données annualisées.

Le chiffre d'octobre a été revu en baisse à 710.000 contre 733.000 annoncé initialement.

Sur un an, les ventes affichent un bond de 16,9%.

Le prix médian des logements neufs a progressé de 7,2% en rythme annuel en novembre à 330.800 dollars.

- \* **BAISSE DES REVENTES DE LOGEMENTS EN NOVEMBRE**

19 décembre - Les reventes de logements aux Etats-Unis ont reculé plus que prévu en novembre en raison de la pénurie de biens à vendre.

Elles ont reculé de 1,7% à 5,35 millions d'unités en données corrigées des variations saisonnières, selon les statistiques publiées jeudi par la National Association of Realtors (NAR). Les économistes sondés par Reuters prévoyaient en moyenne une baisse de seulement 0,2%.

Le volume d'octobre a été révisé en légère baisse à 5,44 millions d'unités au lieu de 5,46 millions données en première estimation.

Sur un an, les reventes de logements ont augmenté de 2,7%, soit le cinquième mois consécutif de hausse en variation annuelle.

Le marché immobilier, qui représente environ 3,1% de l'économie américaine, a été soutenu cette année par la baisse des taux de la Réserve fédérale mais les gains ont été freinés par un manque persistant de propriétés à vendre ce qui fait monter les prix - de terrains et de main d'œuvre.

Le prix médian des logements a augmenté de 5,4% par rapport à novembre 2018 pour atteindre 271.300 dollars.

Au rythme des ventes de novembre, il faudrait 3,7 mois pour écouler les maisons invendues, contre 4,0 mois il y a un an. Un chiffre compris entre 6 et 7 est considéré comme un équilibre sain entre l'offre et la demande.

- \* **LE SENTIMENT DES PROMOTEURS AU PLUS HAUT DEPUIS 1999-NAHB**

16 décembre - Le moral des professionnels de la construction immobilière s'est amélioré en décembre pour atteindre son plus haut niveau depuis plus de 20 ans, montre lundi l'enquête mensuelle de la fédération NAHB.



Son indice du marché de la construction résidentielle est remonté à 76 après 71 en novembre, alors que le consensus Reuters le donnait en baisse à 70.

Il s'agit du chiffre le plus élevé enregistré depuis juin 1999, précise la NAHB.

"Les constructeurs continuent d'observer le rebond de l'immobilier résidentiel qui a débuté au printemps, soutenu par la faiblesse de l'offre de logements existants, des taux de crédit hypothécaire bas et un marché de l'emploi dynamique", explique la NAHB dans un communiqué.

#### **\* BAISSÉ DE 0,8% DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN OCTOBRE**

2 décembre - Les dépenses de construction aux États-Unis ont subi en octobre une baisse inattendue de 0,8%, l'investissement dans des projets résidentiels privés tombant à son plus bas niveau depuis trois ans, montrent lundi les statistiques publiées par le département du Commerce.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 0,4%.

Le département du Commerce a en outre révisé à la baisse les chiffres de septembre, qui font maintenant ressortir une baisse de 0,3% au lieu de la hausse de 0,5% annoncée initialement.

Sur un an, les dépenses de construction sont en hausse de 1,1% en octobre.

Les investissements dans des projets de construction privés ont chuté de 1,0% en octobre à 956,3 milliards de dollars, leur plus bas niveau depuis octobre 2016, après un recul de 1,1% en septembre.

Les dépenses consacrées à des projets publics ont diminué de 0,2%.

*Source : fr.reuters.com*

#### **• 17/12/2019 - Le marché américain du logement reprend de la vigueur; fabrication stabilisante**

WASHINGTON (Reuters) – La construction de logements aux États-Unis a augmenté plus que prévu en novembre et les permis de construction de maisons à venir ont atteint un sommet de 12 1/2 ans, car la baisse des taux hypothécaires continue de stimuler le marché du logement et de soutenir l'économie en général.

Les perspectives à court terme de l'économie ont également été renforcées par d'autres données mardi montrant un fort rebond de la production manufacturière en novembre, comme le retour de General Motors, autrefois en grève »(GM.N), les travailleurs ont stimulé la production automobile. Les données suggèrent que l'économie est restée sur une trajectoire de croissance modérée au quatrième trimestre malgré le ralentissement des dépenses de consommation.

Mais l'amélioration de la situation économique pourrait s'avérer temporaire. Boeing (INTERDIRE) a déclaré lundi qu'il suspendrait la production de son avion de ligne 737 MAX le plus vendu en janvier, les retombées de deux accidents mortels de l'avion maintenant au sol s'éternisant jusqu'en 2020.

Le plus grand arrêt de la chaîne de montage de Boeing en plus de 20 ans pourrait faire des ravages sur les chaînes d'approvisionnement et compenser une partie de l'élévation de la confiance des entreprises en apaisant les tensions commerciales. L'arrêt de la production devrait saper la fabrication et les exportations, et finalement freiner la croissance économique.

"L'économie ne semble jamais être complètement sortie du bois", a déclaré Chris Rupkey, économiste en chef au MUFG à New York.

Les mises en chantier ont augmenté de 3,2% pour atteindre un taux annuel désaisonnalisé de 1,365 million d'unités le mois dernier, la construction unifamiliale atteignant un sommet de 10 mois et l'activité dans le secteur multifamilial volatil augmentant pour un deuxième mois consécutif. Les données d'octobre ont été révisées à la hausse pour montrer que la construction résidentielle progresse à un rythme de 1,323

million d'unités, au lieu d'avancer à un taux de 1,314 million d'unités comme indiqué précédemment.

Les économistes interrogés par Reuters avaient prévu que les mises en chantier augmenteraient à un rythme de 1,345 million d'unités en novembre.

Les mises en chantier dans le Sud, qui représentent l'essentiel de l'activité de construction de maisons, ont atteint leur plus haut niveau depuis mars 2007. Mais la construction de maisons dans le Midwest a chuté, probablement ralentie par des températures inhabituellement froides et des tempêtes de neige.

Les mises en chantier ont bondi de 13,6% d'une année sur l'autre en novembre. Les permis de bâtir ont augmenté de 1,4% pour s'établir à 1,482 million d'unités en novembre, le niveau le plus élevé depuis mai 2007.

Le dollar s'est apprécié face à un panier de devises, tandis que les prix du Trésor américain ont chuté. Les actions à Wall Street étaient mitigées, les actions de Boeing baissant.

### **MAIN-D'ŒUVRE, PÉNURIE DE TERRES**

Le marché du logement reprend son élan après que la Réserve fédérale eut abaissé les taux d'intérêt à trois reprises cette année, faisant baisser les taux hypothécaires par rapport aux sommets de plusieurs années de l'année dernière. Une enquête réalisée lundi a montré que la confiance des constructeurs de maisons avait bondi en décembre au plus haut niveau depuis juin 1999.

Mais les possibilités de gains solides dans le secteur, qui représente environ 3,1% de l'économie, sont limitées, car les constructeurs se sont plaints d'être «encore en construction en raison de contraintes du côté de l'offre comme la main-d'œuvre et la disponibilité des terres».

En plus des pénuries de terres et de main-d'œuvre, les taux hypothécaires ont augmenté ces dernières semaines après que la Fed a annoncé que de nouvelles baisses de taux étaient peu probables. La banque centrale américaine a maintenu ses taux stables la semaine dernière et a indiqué que les coûts d'emprunt pourraient rester inchangés au moins jusqu'en 2020.

Le taux hypothécaire fixe à 30 ans est passé à 3,73% contre un creux de 3,49% au début de septembre, mais reste inférieur à son pic de 4,94% en novembre 2018, selon les données de l'agence de financement hypothécaire Freddie Mac.

L'investissement résidentiel a rebondi au troisième trimestre après s'être contracté pendant six trimestres consécutifs, la plus longue période de ce type depuis la récession de 2007-2009. Il devrait contribuer à nouveau au produit intérieur brut au quatrième trimestre.

Dans un rapport séparé publié mardi, la Fed a déclaré que la production manufacturière avait augmenté de 1,1% le mois dernier après une baisse de 0,7% en octobre. Hors véhicules automobiles et pièces détachées, la production manufacturière a augmenté de 0,3%.

Le rebond de la production manufacturière donne à penser que la récession de l'usine est probablement proche de suivre son cours. La production manufacturière devrait encore se contracter au quatrième trimestre.

"Il s'agit d'un changement bienvenu après des baisses au cours de trois des quatre mois précédents, mais pas la fin des difficultés pour la fabrication", a déclaré Tim Quinlan, économiste principal chez Wells Fargo Securities à Charlotte, en Caroline du Nord.

La construction de maisons unifamiliales, qui représente la plus grande part du marché du logement, a augmenté de 2,4% pour s'établir à 938 000 unités en novembre, le niveau le plus élevé depuis janvier. Les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté dans l'Ouest et le Nord-Est, mais ont diminué dans le Midwest et le Sud.

Les permis de construction de logements unifamiliaux ont augmenté de 0,8% pour s'établir à 918 000 unités en novembre, le plus haut depuis juillet 2007.

Le nombre de mises en chantier dans le segment volatil des logements multifamiliaux a bondi de 4,9% pour s'établir à 427 000 unités le mois dernier. Les permis de construction de maisons multifamiliales ont augmenté de 2,5% pour s'établir à 564 000 unités.

Bien que le nombre de logements achevés ait chuté de 6,6% pour s'établir à 1,188 million d'unités le mois dernier, le nombre de maisons en construction a augmenté. Les agents immobiliers estiment que les mises en chantier et les taux d'achèvement doivent se situer entre 1,5 million et 1,6 million d'unités par mois pour combler l'écart d'inventaire.

Le stock de logements en construction a augmenté de 1,0% pour atteindre 1 170 millions d'unités en novembre, le niveau le plus élevé depuis avril 2007. Le stock de logements multifamiliaux en construction était le plus élevé depuis septembre 1974.

"Il nous reste encore au moins plusieurs années avant de revenir aux moyennes historiques de la construction de maisons, mais ces chiffres montrent non seulement plus de stocks pour les acheteurs, mais aussi une petite stimulation de l'économie étant donné que l'industrie de la construction de maisons se développe", a déclaré Robert Frick, économiste d'entreprise à la Navy Federal Credit Union de Vienne, en Virginie.

*Source : Reuters - news-24.fr*

- **16/12/2019 - Les prix des logements devraient augmenter de 2% au Royaume-Uni - avec le nord en tête**

Le prix moyen d'une maison augmentera de 2% au cours de la prochaine année, les régions du nord enregistrant de meilleures performances que celles plus au sud, selon les prévisions du plus grand site immobilier du Royaume-Uni.

Rightmove a déclaré qu'elle s'attend à voir les prix demandés augmenter de 2% en 2020 - et que le résultat des élections pourrait ouvrir la voie à une activité accrue du marché du logement au printemps prochain.

Le rebond du marché fait suite à un moribond 2019, dans lequel le nombre de ventes convenues a chuté de 3% par rapport à l'année dernière et le nombre de propriétés arrivant sur le marché a diminué de 8%, a déclaré Rightmove.

Les données du site Web pour le dernier mois - jusqu'à la mi-décembre 2019 - ont révélé que les prix étaient toujours en baisse au moment des élections. Rightmove a déclaré que le prix moyen avait baissé de 0,9% pour atteindre 300 025 £ en décembre, laissant le marché juste 0,8% plus tôt que l'an dernier.

Mais une ré-accélération l'an prochain, même à une croissance de seulement 2%, obligera les acheteurs à payer 6 000 £ de plus pour la maison moyenne.

Le directeur de Rightmove, Miles Shipside, a salué la certitude produite par le glissement de terrain des élections. "La plus grande certitude offerte par un gouvernement majoritaire donne l'occasion d'une saison de déménagement printanière plus active, avec une certaine libération de plusieurs années de demande refoulée."

Les prix des logements en Grande-Bretagne augmentent au rythme le plus lent depuis sept ans

Il a ajouté: «Il y aura des variations régionales. Londres montre enfin des signes provisoires de creux, et nous prévoyons une hausse des prix plus modeste de 1% dans toutes les régions du sud où l'accessibilité des acheteurs reste la plus tendue.

"En revanche, les augmentations les plus importantes se produiront dans les régions les plus au nord, répétant le modèle de 2019 avec des augmentations de l'ordre de 2% à 4%."

Vendredi, une famille européenne très riche a acheté une maison dans le centre de Londres pour 65 millions de livres sterling, affirmant que cette décision était le résultat direct de la victoire électorale de Boris Johnson au Parti conservateur.

La famille a demandé à l'agent immobilier de luxe Beauchamp Estates d'acheter la propriété dans un emplacement «au centre de Londres» non divulgué, alors que les investisseurs et les très riches ont célébré la majorité des 80 sièges.

Chestertons, un agent immobilier ayant des bureaux dans 30 emplacements haut de gamme autour de la capitale, a déclaré qu'un rebond des prix à Londres pourrait être rapide.

Guy Gittins, directeur général de Chestertons, a déclaré: «Nous prévoyons que la demande considérable des acheteurs refoulés qui attendait la clarté du Brexit sera désormais libérée. Les vendeurs seront à leur tour encouragés par l'augmentation de la demande et devraient commencer à mettre leurs propriétés sur le marché en plus grand nombre, et l'augmentation des ventes pourrait voir les prix rebondir assez rapidement.

"Nous avons déjà vu à quel point la confiance peut rebondir rapidement, la livre atteignant son plus haut niveau depuis juin de l'année dernière et le FTSE 250 atteignant des records, et les acheteurs devraient envisager d'agir plus tôt que tard, alors que les prix sont toujours à des niveaux attractifs par rapport à le dernier pic du marché. "

#### **N.B article traduit de l'anglais en français**

Source : [theguardian.com](http://theguardian.com)

#### **• 06/12/2019 - Les prix des logements au Royaume-Uni augmentent malgré l'incertitude entourant le Brexit et les élections**

Les prix des logements ont augmenté de 3 904 £ depuis le début de l'année. Photographie: Tim Ireland / PA

Les prix des maisons au Royaume-Uni ont rebondi en novembre malgré l'incertitude persistante quant aux résultats du Brexit et des élections générales, selon le plus grand prêteur hypothécaire britannique.

Le prix moyen d'une maison a augmenté de 1% pour atteindre 234 625 £ le mois dernier, a déclaré Halifax, marquant la plus forte hausse mensuelle depuis février.

Il signale une légère reprise après deux mois de baisse et signifie que les prix des maisons sont supérieurs de 2,1% à ceux d'il y a un an.

Les prix ont augmenté de 3 904 £ depuis le début de l'année et Halifax a déclaré qu'elle continuerait de «modestes gains» au cours de la nouvelle année.

Russell Galley, directeur général d'Halifax, a déclaré: «Bien qu'une certaine incertitude demeure évidente, il est également clair que les acheteurs et les vendeurs réagissent à des facteurs tels que l'amélioration de l'accessibilité financière des hypothèques et l'offre limitée de propriétés disponibles.

«Ce sont ces problèmes qui, selon nous, continueront de soutenir la résilience évidente du marché pendant la majeure partie de 2019. À moyen terme, nous prévoyons que la tendance émergente de gains modestes se poursuivra l'année prochaine.»

Les données désaisonnalisées de HM Revenue & Customs ont montré une augmentation de 4,3% des ventes de maisons au Royaume-Uni en octobre par rapport au mois précédent. Avec 103680 ventes, il s'agit du plus grand nombre de transactions depuis juillet 2017.

Cependant, les chiffres de la Banque d'Angleterre ont montré que les approbations hypothécaires ont chuté de 1,8% en glissement mensuel à 64 602.

Marc von Grundherr, directeur de l'agent immobilier Benham & Reeves, a averti que le marché immobilier resterait dans les limbes tant que l'incertitude politique persisterait.

"Alors que les derniers chiffres peuvent suggérer un miracle de Noël en cours, toute stabilité ou croissance réelle ne devrait pas revenir de ce côté de la nouvelle année, compte tenu des élections à venir et du ralentissement saisonnier du marché qui accompagne Noël.

«L'accent doit maintenant être mis sur la mise en place d'une base politique solide sur laquelle nous pouvons bâtir et cela permettra d'assurer un retour rapide à la normalité au cours de l'année à venir. Ne pas le faire laissera sans aucun doute le marché immobilier britannique dans des limbes supplémentaires, sans mouvement réel des deux côtés de la médaille et une croissance stagnante dans un avenir prévisible. »

#### **N.B article traduit de l'anglais en français**

Source : [theguardian.com](http://theguardian.com)

# Espagne

- **19/12/2019 – Les prix de logements devraient augmenter de 3% en Espagne**

Le ralentissement de l'économie refroidit le marché immobilier. De ce fait, on s'attend à des augmentations de prix plus douces.

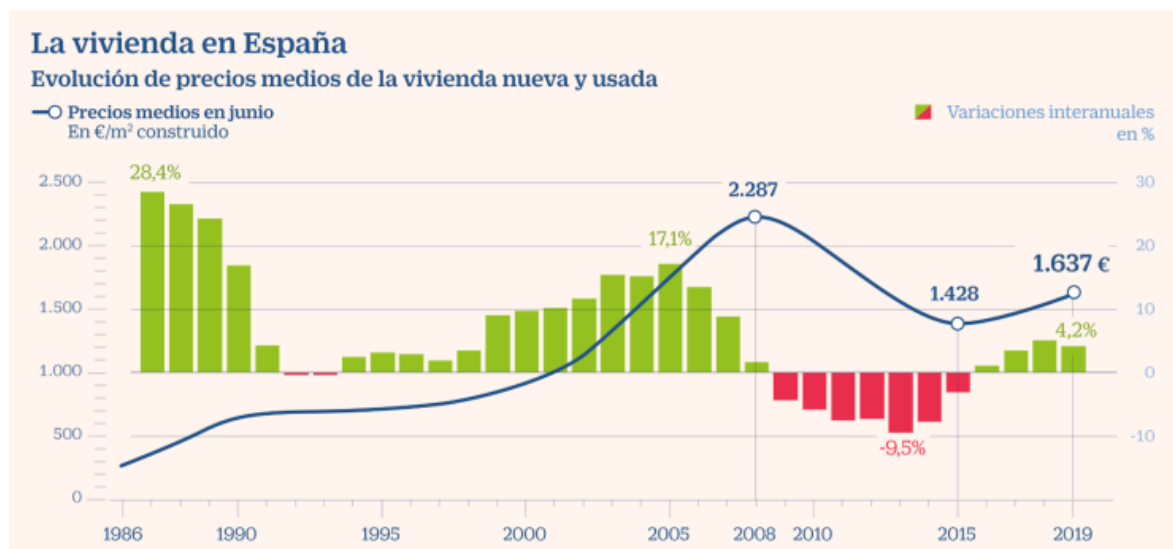
## Prix de l'immobilier espagnol

1986 – 2019

Les prix de l'immobilier espagnol n'ont pas augmenté chaque année de 1986 à 2019. En effet, en 1992-1993, et en 2009-2015, les prix de l'immobilier ont diminué en Espagne.

Une grande analyse a été publiée sur CincoDias, montrant comment les prix de l'immobilier sont passés de 300 € par mètre carré en 1986 à 1 637 € par mètre carré aujourd'hui.

Autre observation intéressante : la crise immobilière espagnole a ramené les prix à ce qu'ils étaient en ... 2004 ! Pourtant, les sept années de crise (-35%) sont oubliées depuis longtemps. Comme vous pouvez le voir ci-dessous sur le graphique, nous sommes de retour aux augmentations des prix des maisons depuis 2016. Pourtant, on ne parle pas de +10 % ou +20 % par an, comme c'était le cas dans les années 1980 ou 2000. C'est une croissance très modérée, inférieure à 5 % par an.



## Acheter une propriété en Espagne en 2020

Riche en liquidités VS pauvre en liquidités : pourquoi le système bancaire espagnol crée une nouvelle crise

Environ 25% des Espagnols louent une maison, non par choix, mais à cause du système bancaire espagnol. En effet, les banques espagnoles offrent un ratio prêt/valeur de 70 à 80 % maximum. Par conséquent, de nombreuses personnes pourraient théoriquement se permettre d'acheter une maison en Espagne, mais ne le peuvent pas parce qu'elles n'ont pas les économies nécessaires pour le faire.

## Le paradoxe espagnol

C'est ainsi que nous arrivons au paradoxe espagnol : il y a maintenant deux millions d'emplois supplémentaires par rapport à 2004, et pourtant le nombre de transactions immobilières est inférieur de 31 %, et le nombre d'hypothèques est inférieur de 70 %.

Source : [foreignbuyerswatch.com](http://foreignbuyerswatch.com)

## • 04/12/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Décembre 2019

### **La plus forte chute mensuelle des prix à Barcelone... depuis mai 2014 !**

Nous vous l'avions annoncé et c'est arrivé. La conséquence des événements violents d'octobre à Barcelone est une chute mensuelle inédite des prix immobiliers de 1,2% en novembre dans la capitale catalane (source : Idealista), après une baisse de 0,2% en octobre. Du jamais vu depuis plus de 5 ans et la baisse mensuelle de mai 2014 (-1,3%) ! Le quartier le plus touché est celui où la plus grande partie des événements ont eu lieu. Il s'agit d'Eixample avec une baisse de 1,8%. Pendant ce temps, les prix étaient stables à Madrid (-0,2%), Valence et Palma (-0,1%), Alicante (0,0%), Séville (+0,2%) et en baisse à Malaga (-1,1% mais après une hausse de +0,5% en octobre). Notre prévision : une baisse encore continue à Barcelone dans les circonstances actuelles.

### **Hausse des prix de 3% en 2020 selon Tinsa**

Le prix moyen des logements en Espagne augmentera de 3% l'an prochain et les ventes de 3% à 5%, selon les prévisions du service d'études de Tinsa (la plus grande société de valorisation des biens immobiliers en Espagne). D'une manière générale, Tinsa s'attend à ce que tous les indicateurs (offre, demande et prix) soient stables en 2020, après le « refroidissement général » enregistré en 2019.

### **10% des achats immobiliers destinés à l'investissement**

Selon le portail immobilier Fotocasa, en 2019, 78% des acquisitions immobilières sont destinées à devenir des résidences principales dès l'achat. Et 10% des propriétés sont acquises en vue d'une rentabilité financière. Pour les deux-tiers des investisseurs, ce sera à travers la location longue durée (5 ans) intéressante au vu de sa rentabilité (5,2% en moyenne) plus élevée que d'autres investissements, financiers en particulier. Pour un sixième, ce sera la location touristique (moins d'un mois) ou temporaire (un mois à un an). Le dernier sixième préfère ne pas louer à cause des risques d'impayés. Les investisseurs ont en moyenne 45 ans, un revenu confortable (entre 5000 et 8000 €), et sont déjà propriétaires de leur résidence principale.

### **Mieux vaut acheter que louer !**

La Sociedad de Tasación (l'une des principales sociétés de valorisation des biens immobiliers en Espagne) a réalisé une étude sur les efforts demandés aux ménages résidents pour la location ou l'achat d'un bien immobilier en Espagne. Le poids du coût locatif dans le budget des ménages ne devrait pas dépasser 33%. Or, si on prend l'exemple d'un appartement de 90 m<sup>2</sup>, il atteint un taux record de 44% à Barcelone et 40% à Madrid et à Palma. Alors que l'effort des ménages à l'acquisition du même bien ne serait que de 31% à Barcelone et 27% à Madrid. Conclusion : à Barcelone comme à Madrid, mieux vaut acheter que louer !

### **Hausse de 40% du « coliving » en 2020**

Le coliving est un nouveau mode de vie communautaire unissant colocation et coworking (espaces de travail communs). Ce nouveau modèle d'activité immobilière suscite un grand intérêt de la part des investisseurs. Il devrait croître de 40% en Espagne au cours de l'année prochaine. Cet engouement s'explique par la rentabilité offerte. Un appartement loué selon ce modèle d'affaires offre une rentabilité de 15% aux propriétaires, alors que pour un appartement locatif traditionnel, la rentabilité moyenne en Espagne est de 5%.

### **Ce que coûte un logement chaque mois**

Etre propriétaire (à crédit) exige non seulement une solvabilité suffisante pour faire face à l'hypothèque, mais implique également une série de frais d'entretien qui, souvent, ne sont pas pris en compte. Ainsi pour une hypothèque mensuelle de 1000 € (emprunt de 200.000 € sur 20 ans à 2%), il vous faut compter en plus chaque mois : les frais d'électricité et de gaz (100 à 150 €), l'eau (50 €), les charges de copropriété (100 €), l'assurance habitation (30 euros), les réparations et réformes diverses (50 €), l'IBI (50 €). Au total, cela fait environ 400 € de plus...

## **Hausse de 58% des occupations illégales en cinq ans**

Les occupations illégales de logements ont augmenté de 58% en cinq ans. Le nombre d'occupations illégales recensées par les autorités en 2018 est de 12.214. La province la plus touchée est Barcelone qui, avec un total de 17.465 cas au cours des six dernières années, a un taux de 66 plaintes pour 10.000 logements. Viennent ensuite Tarragone (53), Gérone (49) et Séville (42). Bien que le nombre de logements illégalement occupés en Espagne soit inconnu, l'Institut Cerdá estime qu'ils sont près de 100.000. Après une occupation, il existe des recours pénaux et civils pour récupérer les biens. Une nouvelle loi, approuvée en juillet 2018, facilite cette procédure.

## **20.000 €/m2, la promotion la plus chère d'Espagne est à Madrid**

La promotion la plus chère d'Espagne se trouve à Madrid. Il s'agit de l'immeuble « Mabel Villa de Paris », un ancien bâtiment du XIXe siècle avec une façade protégée localisé dans la rue General Castaño. L'achat d'un appartement dans cette promotion coûte entre 15.000 et 20.000 euros par m2. Les travaux seront achevés en 2020. Il y a 12 grands appartements de 3, 4 ou 5 chambres à coucher, avec spa et salle de fitness. Le bâtiment aura la qualification énergétique la plus élevée. Il ne reste plus qu'un seul logement à vendre !

## **Les avantages du logement industrialisé**

Les constructeurs parient sur le logement industrialisé (préfabrication de module et de panneaux), qui leur fait gagner du temps et de l'argent et offre un produit de qualité. Dans une promotion de 80 ou 90 logements, les délais normaux de construction sont de 18 à 21 mois. Avec le processus d'industrialisation, ils sont réduits de plus de 6 mois, à 12 à 14 mois. Ce procédé a aussi l'avantage d'avoir un moindre impact environnemental et d'offrir de meilleures conditions de travail.

## **Balance négative de 80 milliards € d'actifs immobiliers des banques espagnoles**

Les banques espagnoles ont un solde d'investissement négatif de 80 milliards d'euros dans l'immobilier entre 2014 et 2018. Ce chiffre fait des banques espagnoles le leader du désinvestissement immobilier dans l'ensemble du Vieux Continent. Seulement dans les deux années 2017 et 2018, les banques ont désinvesti 104 milliards d'euros (Santander 36 Mds €, CaixaBank 19 Mds €, Sabadell 19 Mds €, BBVA 17 Mds €). Néanmoins, les banques espagnoles (SAREB inclus) ont encore 130 milliards d'actifs immobiliers toxiques.

## **Confidentiel et Express des News en Décembre 2019**

Les **professionnels de l'immobilier** sont très remontés contre les mesures gouvernementales prises cette année. La nouvelle loi locative et la nouvelle loi hypothécaire avaient pour objectif de favoriser l'accès locatif et de protéger les acheteurs immobiliers. Résultats contraires : moins d'offres locatives donc hausse des prix, et baisse des achats immobiliers pour cause des nouvelles contraintes réglementaires.

Le « Colegio de Registradores » (profession en charge d'enregistrer les propriétés) a constaté un net ralentissement du secteur immobilier au cours du troisième trimestre, avec la **baisse de 1,73% de l'IRAI**, Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (l'Indice d'enregistrement des activités immobilières, la première baisse depuis 2014.

Un syndic sur trois admet avoir eu des problèmes avec les **logements touristiques** dans les immeubles résidentiels. Les principales plaintes portent sur le bruit (76%) et le non-respect des règles de cohabitation (66%). Suivent saleté, insécurité et vandalisme.

90% des **appartements de luxe** en Espagne sont surévalués entre 10% et 30%, selon une étude sur l'influence des propriétaires sur le prix des logements de luxe, réalisée par la société immobilière Barnes. L'étude montre qu'un bien mis en vente au prix réel du marché se vend jusqu'à 18 fois plus vite que celui dont le prix est survalorisé. Le premier est vendu en deux mois en moyenne, tandis que la vente du second peut attendre... trois ans.

Les trois prochaines années sont essentielles pour l'avenir des grands **promoteurs** en Espagne. Metrovacesa, Aedas, Neinor et Quabit veulent livrer 8.400 logements en 2020 et 11.800 en 2021. Cela signifierait tripler le nombre d'unités livrées cette année.



A **Séville**, de plus en plus de bâtiments emblématiques professionnels sont transformés en hôtels quatre et cinq étoiles de chaînes internationales (Marriot, Accor, Radisson). La transformation de bureaux (BBVA, Banco de Andalucía, Abengoa) ou centre commerciaux (El Corte Inglés) en logements de luxe est la nouvelle mode dans la capitale andalouse.

Wework, le géant américain du **coworking** en grande difficulté économique, abandonne son projet barcelonais de 10.000 m<sup>2</sup> dans le quartier 22@.

Les Espagnols sont les Européens qui dépensent le plus dans la **restauration** (au prorata des revenus) : 15% du revenu disponible par ménage. En comparaison, le budget restauration des Britanniques n'est que de 7%, celui des Français de 5% et celui des Allemands de 3%.

**Portal de L'Angel**, la fameuse rue de Barcelone donnant sur la Place de Catalogne, est classée 14ème des rues commerçantes les plus chères du monde, avec une valeur locative de 3420 €/m<sup>2</sup>.

Inditex va transformer son magasin du Paseo de Gracia avec les Corts Catalanes à Barcelone, actuellement avec 2500 m<sup>2</sup>, dans le plus grand **Zara** au monde avec 6500 m<sup>2</sup>.

Le nombre de **projets résidentiels** actuellement en construction à **Barcelone** (198) a diminué de 10% par rapport à l'année dernière. Parmi les facteurs clés de cette diminution, on peut citer le changement de réglementation imposé par Ada Colau, la maire de Barcelone, qui impose de réserver 30% des nouvelles promotions aux hébergements sociaux.

Le fonds immobilier **Real I. S.**, filiale de la Banque de Bavière BayernLB, prévoit d'investir d'ici 4 ans jusqu'à 1000 millions € dans l'immobilier en Espagne. Les avantages de l'Espagne selon le fonds allemand : secteur bancaire redressé, amélioration de la situation économique, chômage en baisse et sécurité juridique.

*Source: [espagnimmobilier.wordpress.com](http://espagnimmobilier.wordpress.com)*

- **27/12/2019 - Les prix immobiliers en hausse de 0,3% en novembre**

16 décembre - Les prix de l'immobilier neuf ont augmenté de 0,3% en novembre par rapport à octobre, selon les calculs de Reuters à partir des données publiées lundi par le Bureau national de la statistique.

Cette hausse des prix de l'immobilier neuf, pour un 55e mois consécutif, est la plus faible enregistrée depuis février 2018.

Sur une base annuelle, l'augmentation des prix dans les 70 principales agglomérations chinoises a ralenti en novembre, avec une progression de 7,1%, contre 7,8% en octobre.

Source: *fr.reuters.com*

- **24/12/2019 - Forte baisse des prix des logements à Hong Kong pour faciliter l'accès à la propriété**

Hong Kong figure en bonne place au classement mondial des marchés immobiliers les plus chers. Afin de freiner les velléités spéculatives de certains promoteurs et proposer davantage de logements aux jeunes, l'exécutif envisage d'appliquer une taxe de 5 % de leur valeur sur les logements encore vacants au-delà du semestre suivant leur livraison. Cette mesure a fait chuter les prix et dopé les ventes de logements, qui ont atteint un record en 2019.

### **Chute de 26,7 % des prix des logements hongkongais**

Si les biens immobiliers à Hong Kong restent extrêmement coûteux.

IMPORTANT Les prix ont connu ces derniers mois une baisse d'environ 27 %.

Tous types et tailles d'appartements confondus. Le cycle de hausse continue des prix, qui a duré trois ans, vient donc de s'interrompre.

Le mouvement est dû en premier lieu à la crise, qui a découragé bon nombre d'investisseurs et de ménages aspirant à devenir propriétaires. Mais surtout, la menace d'une taxation des logements inoccupés six mois après leur livraison a poussé les promoteurs à brader des lots neufs.

IMPORTANT T20 000 unités ont ainsi été vendues cette année, un niveau qui n'avait plus été atteint depuis 2004.

Alors qu'en 2018, un pic à 14,6 millions de dollars hongkongais (l'équivalent de 1,7 million d'euros) avait été enregistré, les tarifs actuels avoisinent les 10,7 millions (soit 1,2 million d'euros). Dans une même zone géographique, entre deux programmes lancés respectivement au printemps et au cœur de l'automne, l'écart de prix au mètre carré se situe autour de 10 %.

### **Ajustement de l'offre aux attentes des primo-accédants**

Pour éviter de payer l'impôt, les promoteurs qui gardaient des logements vides en vue de spéculer sur les prix se sont empressés de les céder avec des rabais conséquents. Par ailleurs, ils ont adapté leur offre à la demande, leur catalogue affichant désormais des appartements de taille moyenne plus abordables.

Sans aller jusqu'aux habitats de moins de 20 m<sup>2</sup> tant décriés, mais loin des immenses biens de luxe, les promoteurs ont mis sur le marché des logements à la superficie et au niveau de confort acceptables.

IMPORTANT Ces caractéristiques devraient convenir aux primo-accédants, cible principale des autorités, qui ont par ailleurs assoupli les conditions d'octroi de crédit immobilier afin d'inciter ces derniers à se lancer.

Si les promoteurs ont dû consentir à une **diminution de leurs marges**, ils ne sont pas pour autant perdants. Bien que le mouvement de contestation ait ralenti les visites des programmes neufs disponibles en novembre, les ventes ont littéralement explosé cette

année. Entre janvier et novembre 2019, les 20 000 transactions conclues leur ont rapporté un total de 214 milliards de dollars hongkongais, qui représentent 24 milliards d'euros.

Source : *Meilleurtaux.com*

- **16/12/2019 - Chine : les prix des logements restent stables en novembre**

BEIJING, 16 décembre (Xinhua) -- Les prix des logements dans 70 grandes villes chinoises sont restés généralement stables en novembre, selon des données officielles publiées lundi.

Les prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont augmenté de 0,6% en base mensuelle en novembre, soit 0,5 point de pourcentage de plus que le mois précédent, a indiqué le Bureau d'Etat des statistiques

Dans 31 villes de deuxième rang, les prix de logements neufs ont augmenté de 0,2% en novembre par rapport à octobre. Le taux de croissance était de 0,3 point de pourcentage de moins que celui enregistré en octobre.

Les prix de logements neufs ont progressé de 0,5% dans 35 villes de troisième rang en novembre, et le rythme de croissance était inférieur de 0,1 point de pourcentage à celui du mois précédent.

Les prix des logements anciens dans les villes de premier rang ont augmenté de 0,2% en novembre en base mensuelle, soit 0,1 point de pourcentage de plus que le mois précédent.

Les prix des logements anciens dans les villes de deuxième rang ont augmenté de 0,1%, comme en octobre.

Les prix des logements anciens étaient en hausse mensuelle de 0,3% dans les villes de troisième rang, et le rythme de croissance était inférieur de 0,2 point de pourcentage à celui du mois précédent.

Kong Peng, statisticien en chef du BES, a indiqué que le marché de l'immobilier avait maintenu une tendance stable en novembre, les gouvernements locaux ayant rappelé que "les logements étaient faits pour vivre, pas pour la spéculation", tout en mettant en application un mécanisme de gestion à long terme du marché.

Source: *French.xinhuanet.com*

- **16/12/2019 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 10,2% entre janvier et novembre**

BEIJING, 16 décembre (Xinhua) -- Les investissements dans le développement immobilier de la Chine ont augmenté de 10,2% en glissement annuel au cours des onze premiers mois de 2019, contre 10,3% pour les dix premiers mois, a annoncé lundi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Le total des investissements immobiliers sur cette période s'est élevé à 12.130 milliards de yuans (environ 1.700 milliards de dollars), selon le BES.

Les investissements dans les immeubles résidentiels ont augmenté de 14,4% sur un an pour atteindre 8.920 milliards de yuans sur les onze premiers mois, et le taux de croissance ralentissant de 0,2 point de pourcentage par rapport aux dix premiers mois.

Les ventes de logements commerciaux en termes de surface de plancher ont atteint 1,49 milliard de mètres carrés de janvier à novembre, en hausse de 0,2% sur un an, soit 0,1 point de pourcentage de plus que la croissance de janvier à octobre.

Sur les onze premiers mois, les ventes de logements commerciaux en termes de valeur ont progressé de 7,3% à 13.900 milliards de yuans, identique au taux de croissance des dix premiers mois de l'année.

Source: *French.xinhuanet.com*