

Royaume du Maroc



**Ministère de l'Aménagement du Territoire National,
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville**

- Habitat et Politique de la Ville -

Secrétariat Général

Direction de la Promotion Immobilière

Actualité du marché immobilier au Maroc et à l'international

Avril 2017

**Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Politique de la Ville**

Angle rue Al Joumayz et Al Jaouz, Secteur n°16, Hay Ryad, Rabat 10000 – Maroc
Tél. : (212) 05 37 57 72 51 – Fax (212) 05 37 57 72 57 / 57 72 22 / 57 73 73 / 57 74 44

FAITS MARQUANTS DU MOIS D'AVRIL 2017

Maroc

- Prédiction de la réduction du déficit en logements de moitié dans les 5 années à venir par la production de 800.000 unités ;
- Légère progression de l'encours des crédits immobiliers pour les particuliers de 0,73% par rapport à octobre. En glissement annuel, l'évolution atteint les 17,99 ;
- Augmentation, au cours du mois de mars, les intentions d'achat qui ont atteint un taux spectaculaire de 76% ;
- Hausse des prix au 4^{ème} trimestre 2016 de 4,6% (3,9% pour le résidentiel, 6% pour le foncier et de 8,6% pour les actifs à usage commercial) ;
- Bond des transactions de 3,2% : (+19,5% des ventes de terrains, +13,7% de celles des actifs à usage commercial et -1,9% des ventes de biens résidentiels) ;
- Recul des mises en chantier de plus de 38%. Les achèvements sont même allés plus loin à -47%.

France

- Bond des mises en chantier de 18,5% au premier trimestre de cette année comparé à la même période en 2016 ;
- Hausse des permis de construire de 15,9% de janvier à mars, sur un an ;
- Progression, à la fin du mois de mai, des prix des biens anciens de +4,3 % sur douze mois pour les appartements et de +6,1 % pour les maisons ;
- Hausse des ventes de 7,7 % sur un an ;
- 87% des professionnels de l'immobilier considèrent que le marché du logement s'est amélioré depuis le début de l'année 2017 ;
- Bond des ventes de maisons neuves en 2016 de 10% ;
- Progression du prix moyen des maisons neuves de 3,5% en 2016 ;

Etats-Unis

- Baisse des promesses de ventes mars. Sur un an, elles ont progressé de 0,8% Sur un an ;
- Bond des ventes de logements neufs en mars de 5,8%. Sur un an, elles ont augmenté de 15,6% ;
- Hausse des reventes du mois de mars de 5,9% sur un an ;
- Progression des prix immobiliers dans les 20 principales métropoles de 5,9% en février sur un an ;
- Baisse des mises en chantier de 6,8%. Par rapport à mars 2016, elles ont progressé de 9,2%.
- Bond du nombre de permis de construire de 3,6% ;
- Recul de L'indice de confiance des professionnels du secteur à 68 contre 71 en mars ;
- Hausse des dépenses de construction de 0,8%.

Royaume-Uni

- Baisse de l'indice des directeurs d'achat pour le secteur de la construction de 52,5 en février à 52,2 en mars, actant ce ralentissement général ;
- Fléchissement des prix dû à l'impact du Brexit après la forte hausse des années 2013-2016 ;
- Hausse des prix immobilier à Londres en 2016 de 3,7% contre 12,2% en 2015.

Espagne

- Hausse des prix des logements de 1,8% au 1er trimestre 2017 par rapport au 1er trimestre 2016 ;
- Bond de l'investissement immobilier au premier trimestre 2017, soit 50% de plus qu'au premier trimestre 2016 ;
- Bond des ventes de logements de 18,1% en janvier 2017 par rapport à janvier 2016 dont 17,8% sont des logements neufs, soit une hausse de 7,2% par rapport à 2016. Les transactions sur les logements anciens augmentent de 20,7% et atteignent 31.628 unités.

Chine

- Hausse des prix de 0,6% par rapport au mois précédent contre une progression mensuelle de 0,3% en février. Sur un an, cette hausse a été de +11,3% contre +11,8% en février ;
- Durcissement davantage les mesures d'encadrement des prix immobilier dans les prochains mois et relèvement, parallèlement, des taux d'intérêt du marché monétaire afin de contrôler le système de liquidité bancaire.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 4-17

- 28/04/2017 - 800.000 logements à produire d'ici 5 ans : Ce qu'en pensent les promoteurs immobiliers
- 24/04/2017 - Les prévisions sur le marché immobilier sont bonnes pour cette année 2017
- 24/04/2017 - Les banques cherchent à tout prix à maintenir la dynamique du crédit habitat
- 17/04/2017 - Référentiel des prix des transactions immobilières: La Chambre de commerce, d'industrie et de services r'batie s'inquiète !
- 12/04/2017 - L'immobilier au Maroc: les prix vont-ils baisser ?
- 11/04/2017 - Le secteur immobilier retrouve le dynamisme de son marché
- 10/04/2017 - Actifs immobiliers : Les résultats 2016 promettent de belles perspectives
- 10/04/2017 - Indices des prix des actifs immobiliers : Des indicateurs au vert
- 10/04/2017 - Entretien avec Youssef Benmansour, président de la FNPI «Il faut relancer la machine du marché immobilier»
- 07/04/2017 - La restructuration urbaine, véritable machine à produire du logement au Maroc
- 05/04/2017 - Le Groupe Al Omrane maintient le cap
- 04/04/2017 - Les opérateurs immobiliers sont découragés

France

P 18-26

- 28/04/2017 - Début d'année en fanfare pour le secteur de la construction
- 28/04/2017 - La construction de logements au plus haut depuis fin 2012
- 26/04/2017 - Immobilier ancien : la hausse des prix devrait accélérer
- 25/04/2017 - Immobilier : quand l'embellie va-t-elle s'arrêter
- 25/04/2017 - Immobilier : les prix affichés des appartements et maisons se négocient de 4 %
- 22/04/2017 - Immobilier: les dangers du régime Pinel
- 18/04/2017 - Le moral des professionnels de l'immobilier au beau fixe
- 13/04/2017 - Immobilier : le marché des maisons neuves en pleine reprise
- 11/04/2017 - Salons : La croissance du bâtiment en France s'accroîtra en 2017
- 11/04/2017- Pourquoi la crise du logement touche aussi les campagnes
- 06/04/2017 - 2017 : quel placement immobilier privilégié ?
- 04/04/2017 - Immobilier : les taux poursuivent leur remontée

Etats-Unis

P 27-29

- 27/04/2017 - USA/Immobilier-Les promesses de ventes reculent de 0,8% en mars
- 05/04/2017 - Prix immobilier 2017 : Aux Etats-Unis, l'indice des prix des logements a dépassé les niveaux records qu'il avait atteints avant la crise

Royaume-Uni

P 30-33

- 27/04/2017 - Royaume-Uni : ajustement de l'immobilier résidentiel
- 25/04/2017 - La transaction immobilière au... Royaume-Uni !
- 18/04/2017 - Le Royaume-Uni reste plébiscité par les investisseurs dans l'immobilier commercial
- 07/04/2017 - Immobilier résidentiel sur Londres – Le paradis des investisseurs ?
- 04/04/2017 - L'immobilier résidentiel montre des signes de faiblesse au Royaume-Uni
- 04/04/2017 - Immobilier : A Londres, le logement n'a jamais été aussi inabordable

Espagne

P 34-36

- 27/04/2017 - Les nouvelles Immobilières d'Avril 2017 en Espagne
- 19/04/2017 - Immobilier Espagne : l'assaut des investisseurs étrangers
- 12/04/2017 - Les fonds immobiliers parient sur la promotion immobilière en Espagne
- 07/04/2017 - Les ventes de logements explosent en Espagne : +18% en janvier 2017 !

Chine

P 37-39

- 19/04/2017 - Chine : de bonnes statistiques en mars, la trajectoire des prix de l'immobilier inquiète
- 18/04/2017 - Chine : les prix de l'immobilier continuent de se stabiliser
- 18/04/2017 - Chine/Indicateurs-Accélération de la hausse des prix immobiliers

[*Lire le détail...*](#)

- **28/04/2017 - 800.000 logements à produire d'ici 5 ans : Ce qu'en pensent les promoteurs immobiliers**

Ce dont ont réellement besoin les investisseurs c'est de disposer de l'information la plus détaillée possible décomposant ce volume de production pour cerner au plus près la demande qu'il s'agit de satisfaire, explique-t-on auprès de la FNPI.

Le nouveau ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville vient donc de dévoiler son grand objectif pour les 5 années à venir : réduire le déficit en logements de moitié en le faisant passer de 400.000 logements en 2016 à 200.000 en 2021 et ce en appuyant la production de 800.000 unités. La réaction à chaud des promoteurs immobiliers réunis sous la bannière de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) fait ressortir que ce n'est pas tant le «combien» que le «comment» qui intéresse les professionnels. «L'Exécutif a pris l'habitude depuis des années de se fixer des objectifs quantitatifs en matière de production de logements. Mais est-ce bien le plus important ?», s'interroge Mohammed Iqbal El Kettani, directeur délégué au sein de la FNPI.

«Aujourd'hui les promoteurs ont des capacités et des compétences telles qu'ils peuvent livrer des programmes consistants quel que soit le segment sur des délais maîtrisés. Le système productif du secteur est bien rodé, comment les promoteurs auraient-ils pu s'exporter sur le continent africain sans cela ?», développe M. Kettani.

C'est dire que la quantité ne posera jamais problème même si l'on devait aller vers le million de logements à produire, explique-t-on parmi les professionnels. Ce qui les préoccupe plus c'est d'avoir de la visibilité sur la consistance de ces 800.000 logements que le département de tutelle veut mettre sur le marché à l'horizon 2021. Ce dont ont réellement besoin les investisseurs c'est de disposer de l'information la plus détaillée possible décomposant ce volume de production pour cerner au plus près la demande qu'il s'agit de satisfaire, explique-t-on auprès de la FNPI. En clair, l'on a besoin de savoir combien il faudrait construire, pour quel profil de demande et sur quelle période, explicitent les professionnels. En cherchant à en savoir le plus possible sur le besoin estimé par le département de tutelle, l'on devine que les promoteurs veulent se prémunir contre le risque de s'éloigner des attentes de la demande comme cela a été observé sur les marchés de plusieurs villes, induisant l'accumulation de stocks d'invendus, ainsi que le rapportent les professionnels. A vrai dire, le département de Nabil Benabdellah a déjà indiqué le chemin sur ce plan aux professionnels à travers deux études phares. La première passe au crible le parc de logements au niveau national, tandis que la deuxième recense et décompose finement la demande effective à court et moyen termes, là encore sur tout le territoire national avec un niveau de détails qui a été salué par les opérateurs. Mais il va de soi que pour rester intéressante cette information doit être constamment actualisée, et sur la question les opérateurs n'ont pas la certitude que le département de tutelle est disposé à consentir des efforts dans ce sens.

La FNPI milite à cet effet pour la mise en place d'observatoires dédiés dans les différentes régions afin de remonter continuellement de l'information à jour aux investisseurs qui disposeraient ainsi d'un tableau de bord pour guider leurs développements.

La fédération attire l'attention sur le prêt immobilier garanti

Là n'est pas tout et les professionnels espèrent que l'objectif de production que se fixe le ministère de l'habitat sur les 5 prochaines années s'accompagnera aussi d'une plus grande implication des départements autres que l'Habitat pour tenir la cadence espérée. «L'activité du secteur de l'immobilier ne dépend pas que des actions du ministère de l'habitat, et les efforts de bien d'autres ministères et parties prenantes lui sont tout aussi vitaux pour éviter que la machine ne se grippe», explicite-t-on au sein de la corporation. Lorsqu'il s'agit par exemple de délivrance des autorisations en matière

d'urbanisme c'est le ministère de l'intérieur qui a la main pour accélérer le processus en sensibilisant les communes à la question.

De même, les promoteurs se tournent vers les Finances pour savoir si ce département a dans ses plans de décliner une politique d'appui aux acquéreurs dont la capacité d'épargne ne suffit plus pour accéder à la propriété, sans forcément passer par davantage d'incitations fiscales, précise la FNPI.

En plus de la classe moyenne particulièrement concernée par ce constat, la fédération attire l'attention sur le prêt immobilier garanti, Fogarim, qui tout en étant encore vital pour permettre à davantage de ménages modestes d'accéder à la propriété, n'est effectivement proposé aujourd'hui que par quelques banques.

Les professionnels en appellent finalement à tous les ministères pour qu'ils remplissent leur part du contrat lorsqu'il s'agit de mettre en fonction les équipements publics réalisés au sein des programmes immobiliers. Au-delà de la réalisation de ces structures dont se chargent de plus en plus les promoteurs immobiliers eux-mêmes, les ministères responsables selon le type d'équipement concerné (la Santé quand il s'agit de dispensaires et d'hôpitaux publics, l'Enseignement pour les établissements scolaires...) tardent à mobiliser les équipes pour faire tourner ces équipements, selon le constat de la FNPI.

Une question qui prend d'autant plus d'importance, souligne la corporation, que la qualité des logements compte de plus en plus pour les acquéreurs ce qui appelle à accorder un plus grand soin au cadre de vie.

Source: Aujourd'hui.ma

- **24/04/2017 - Les prévisions sur le marché immobilier sont bonnes pour cette année 2017**

À l'issue d'une réunion de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI) qui a eu lieu le 13 avril dernier, l'attitude des participants laisse présager que le secteur immobilier sera au meilleur de sa forme cette année. L'analyse des données pour le premier trimestre 2017 a montré qu'une nette amélioration est encore réalisable pour les trois derniers trimestres restants.

Malgré des opinions qui sont plus ou moins divergentes de la part des promoteurs immobiliers, surtout en ce qui concerne la conjoncture en général, le président de la FNPI affirme que, pour le moment, il n'y a aucune inquiétude à avoir si on regarde de près les statistiques globales.

On constate toutefois quelques disparités selon les villes. En effet, dans les villes comme Fès, Meknès et Oujda ; l'activité immobilière connaît un ralentissement assez accentué depuis le début de l'année 2017. Par contre, dans les villes comme Agadir, les affaires marchent bien.

Les acteurs dans le secteur immobilier constatent que le marché est récemment victime d'une désarticulation de l'offre, c'est-à-dire un manque d'équilibre entre les différents segments. En matière de logement social par exemple, on a pu remarquer une offre excédentaire qui a eu un impact négatif sur l'évolution des prix pour ces groupes d'immeubles.

À Casablanca, ce problème de sur-offre touche la quasi-totalité des catégories de logement. Pour le président de la FNPI, c'est loin d'être un problème irréversible et ces imperfections du marché requièrent une coordination plus ou moins poussée de la part des promoteurs. Mais les banques ont aussi leurs rôles à jouer dans la satisfaction de la demande de crédits immobiliers.

Quelques facteurs ouvrent une perspective encourageante

Si les promoteurs immobiliers affichent une attitude très optimiste, c'est tout simplement parce qu'ils comptent sur la capacité des banques à booster les crédits immobiliers.

Ces promoteurs espèrent que cette montée du volume de crédits accordés par les banques devra avoir lieu dans les mois à venir. En effet, après une assez longue période

de silence, les banques prévoient d'apporter un plus fort dynamisme au marché du crédit immobilier.

Les campagnes de prospection de clientèles et les publicités seront de mises pour cette année 2017. Si au début de l'année 2010, les critères de sélection des emprunteurs ont été plus rigoureux, cette année les banques feront plus d'efforts pour alléger leurs conditions d'octroi de crédits en espérant pouvoir augmenter leurs bénéficiaires.

Le président de la fédération n'hésite pas à réitérer que la baisse des ventes constatée ne se fait sentir qu'au niveau des statistiques individuelles. Par conséquent, les ventes globales ne feront que s'améliorer dans les mois à venir.

Mais les promoteurs sollicitent quelques réformes

Un des problèmes qui a été soulevé lors de la réunion est le problème de la dissociation des départements. En effet, la plupart des professionnels de l'immobilier demandent que deux départements proches doivent être sous la responsabilité d'un seul promoteur pour gagner en efficacité. Les agences urbaines, la réglementation et la production doivent être propres à chaque département pour arriver à une meilleure organisation dans l'exercice leur profession.

Pour arriver à des résultats plus probants en matière d'urbanisme, l'idéal serait que le ministère de l'habitat consulte les promoteurs immobiliers avant la mise en œuvre d'un projet quelconque.

L'un des plus grands défis de la FNPI réside aussi dans recherche de solutions pour offrir des logements décentes aux gens qui vivent dans les bidonvilles. C'est un effort qui requiert une collaboration sur plusieurs points mais renverser le paradoxe de sur-offre de logements sociaux est une idée qui fait son chemin.

Source: Meilleurtaux.ma

- **24/04/2017 - Les banques cherchent à tout prix à maintenir la dynamique du crédit habitat**

La braderie qui a concerné ces derniers mois les taux du crédit habitat, semble toucher à sa fin. Crédit du Maroc est l'un des établissements qui le disent aujourd'hui sans détour. Le management du CDM qui a été le plus virulent ces dernières années sur la casse des prix du crédit logement en ayant été le premier à abaisser ses taux à plus d'une reprise en dessous des minimums historiques, a expliqué lors d'une récente sortie médiatique qu'il faut s'attendre sur les mois à venir à un retour à des taux plus proches de ceux que l'on a connus auparavant. Le groupe ne manque pas de lier cela aux récentes mises en garde de Bank Al-Maghrib adressées au secteur bancaire, l'institution s'inquiétant que la bataille sur les taux entretenue par les banques ne mette en danger leur solidité. Des craintes qui font sens à voir le recul du produit net bancaire et la dégringolade de la marge d'intermédiation vécus par le secteur sur l'exercice 2016. Cependant, à ce jour l'on ne constate pas encore de remontée de taux sur le terrain. «Beaucoup d'établissements n'ont pas encore réactualisé leurs grilles et continuent de proposer des taux très favorables, notamment pour les bons dossiers», rapporte le courtier en prêts immobiliers Meilleurtaux Maroc. Dans l'ensemble, à ce jour il n'y a pas d'effet sur les taux qui restent à un plancher historique, ajoute le spécialiste. Durant le premier trimestre 2017, le courtier dit avoir négocié pour certains de ses clients des taux variables de 3,5% sur 20 ans, de 4,3% fixe sur 15 ans et de 4,5% sur 25 ans. Avec la remontée qui se profile, ces taux pourraient atteindre les niveaux pratiqués il y a deux ans, c'est-à-dire proches de 5% sur 20 à 25 ans, selon le pronostic du courtier. Mais d'ici là Meilleurtaux anticipe la persistance de niveaux de taux inférieurs à 5% jusqu'à la fin du premier semestre. C'est qu'il est très peu probable que les banques augmentent brutalement leurs taux. Cela aurait des conséquences néfastes sur la demande de crédit immobilier et le marché qui a été marqué dernièrement par une dynamique commerciale plutôt bonne, selon les spécialistes. Plus que cela, les banques préparent déjà l'après-remontée des taux en commençant à mettre en avant des solutions supposées être profitables à la clientèle même dans ce dernier contexte.

Les clients pourraient réaliser plus facilement des économies sur des aspects autres que le taux

C'est ainsi que BMCI a lancé ces derniers jours une nouvelle offre de crédit habitat à taux variable dégressif. Cette solution qui ne vise pas en priorité une différenciation par le taux, selon le management de la banque, garantit au client une sécurité contre la hausse des taux et un profit en cas de baisse, selon l'argumentaire de l'établissement. Le taux variable est ainsi plafonné lors de la souscription initiale et il varie ensuite suivant les fluctuations du marché. Il se positionne ainsi à un seuil minimal prédéterminé en cas de baisse des taux. Et en cas de hausse, il revient à son niveau initial. A chaque changement de taux la mensualité s'ajuste sachant que la durée de remboursement reste constante.

Avant BMCI, Crédit du Maroc et CFG Bank ont proposé des financements dont le seuil de variation est fixé à l'avance de sorte à protéger les emprunteurs de potentielles évolutions défavorables de taux. CFG Bank pousse plus encore la logique en offrant des possibilités de pilotage poussées de ses prêts habitats. L'emprunteur a ainsi la possibilité d'adapter ses mensualités à ses revenus. Il peut aussi suspendre ses mensualités en cas de besoin jusqu'à 4 fois pendant la durée du crédit et jusqu'à concurrence de 12 mois. Depuis que la perspective d'une remontée des taux se précise, les établissements ont redoublé d'efforts en matière de communication sur ces solutions innovantes, et selon les professionnels, il y a fort à parier que de plus en plus d'opérateurs diversifieront leurs offres de solutions dans cette logique. Reste à savoir si la clientèle se montrera réceptive. Sur le crédit immobilier à taux variable, spécifiquement, les efforts consentis par les établissements pour rendre cette solution attractive pour la clientèle n'ont pas produit de résultats probants jusqu'à présent. Ayant été de plus en plus délaissé par les emprunteurs sur les dernières années, ce type de financement ne représente plus aujourd'hui que 11% du stock de crédits acquéreurs alors qu'il pesait encore 50% en 2007.

Outre de nouvelles formes de prêts immobiliers, une autre piste explorée par les établissements consiste à permettre aux clients de réaliser plus facilement des économies sur des aspects autres que le taux. Ainsi, CIH Bank a signé récemment avec la Direction générale des impôts une convention relative à la dématérialisation des demandes de restitution de l'impôt sur le revenu au titre de la déduction des intérêts des prêts pour l'acquisition de logements à usage d'habitation principale. Cet accord devrait amener un service facilité, une réactivité optimale et des délais de restitution chiffrés en jours au lieu de plusieurs mois auparavant. Il permet en effet de faire bénéficier les usagers de délais de restitution beaucoup plus courts et d'une réduction des documents devant accompagner la demande de restitution. Quoique le service soit ouvert aux clients comme aux non clients de CIH Bank il constitue dans une certaine mesure un appui pour la banque dans le cadre de la commercialisation de ses prêts immobiliers. Les autres établissements ne devraient pas tarder à s'engouffrer dans la brèche, à savoir que ce nouveau service devrait être étendu à d'autres banques à l'avenir. En somme, les établissements ne veulent pas lâcher l'affaire en matière de crédit habitat.

Le prêt habitat reste stratégique pour les banques

L'on se tâte encore sur le secteur bancaire avant de baisser effectivement les taux du prêt habitat. La question se pose de savoir quelle banque sera la première à remonter ses taux, explique le courtier en crédits immobiliers Meilleurtaux. «Car n'oublions pas que pour les établissements le moteur de la croissance se trouve actuellement dans les opérations avec les particuliers», affirme le courtier. Pour les opérateurs, se priver de l'argument taux c'est donc prendre le risque de ralentir leur conquête de part de marché en matière de crédit, expliquent les spécialistes. Les banques ne se hâtent pas aussi de baisser les taux au vu du caractère extrêmement fidélisant du prêt immobilier. Placer un crédit habitat auprès d'un client apporte la quasi-garantie de le garder pour des années et de développer un courant d'affaires pérenne avec lui à travers le placement de plusieurs autres produits, explique-t-on parmi les professionnels. C'est bien

ce qui a encouragé les banques à vendre du prêt immobilier quasiment à perte sur les dernières années.

Source: *Aujourd'hui.ma*

- **17/04/2017 - Référentiel des prix des transactions immobilières: La Chambre de commerce, d'industrie et de services r'batie s'inquiète !**

Témoignant d'écueils en termes d'application et de pratique du référentiel des prix des transactions immobilières entré en vigueur en janvier 2017, la Chambre de commerce, d'industrie et de services de la région de Rabat-Salé-Kénitra a mis, vendredi dernier, en lumière ces problématiques en tentant d'y apporter une réponse.

«Nous voulons lancer une dynamique dans l'immobilier. Nous ne voulons pas que la vente recule dans notre région», indique le président de la Chambre, Abdellah Abbad, à propos des objectifs de la rencontre, en s'adressant à Mohamed Abdellatif Arrach, directeur préfectoral des personnes physiques auprès de la direction régionale des impôts de Rabat-Salé-Kénitra. «La demande est minime», souligne M. Abbad en mettant l'accent sur les prix faramineux et en prédisant des problèmes dans le secteur dans l'avenir. Des constats dont M. Arrach tient compte en détaillant les avantages du référentiel.

Des postes de comparaison des prix

«Ce référentiel utilise des postes de comparaison élaborés sous forme de base de données pour vérifier la conformité des prix de vente», précise le directeur préfectoral qui rappelle que ce système permet de rationaliser l'action et l'appréciation de l'administration fiscale en procédant à la révision. Dans ce sens, M. Arrach conduit l'exemple de 5 ou 6 ventes dont la plus importante est prise en considération pour constituer une référence par rapport aux postes de comparaison. «Cette méthode n'est pas objective et homogène», reconnaît-il en rappelant que le référentiel est la moyenne des prix du marché qui se rapproche de la réalité des ventes. Un référentiel qui est, selon lui, «opposable à l'administration qui ne peut dépasser les références et n'est pas opposable au contribuable qui peut recourir à la justice». Outre ces atouts, ce référentiel a un aspect technique qui consiste en une moyenne des prix recensés dans les quartiers. Chaque préfecture étant répartie en zones.

Données chiffrées

Selon M. Arrach, la préfecture de Rabat comprend 58 zones à l'instar de Souissi et Agdal Ryad. Ces quartiers sont répertoriés en fonction des zones. A lui seul, le quartier de Souissi comprend 9 zones. Chacune a des caractéristiques spécifiques. Quant au référentiel, il est établi en fonction des zones, du quartier et de l'âge du bien.

Des biens au prix différent dans le même bâtiment

Le débat a notamment porté lors de la rencontre sur les biens dont le prix varie bien qu'ils soient dans le même bâtiment pour la simple raison qu'ils donnent sur un paysage par exemple. Entre celui qui appelle à créer une fourchette ou une marge pour que le référentiel soit revu à la baisse en fonction de la situation du bien dans le même immeuble ou encore celui qui estime que le référentiel est censé être «nuancé», les points de vue divergent. Et M. Arrach de répondre que «le référentiel a le mérite d'être réactif». «Nous avons présenté un correctif, en cours de validation, de ce référentiel en réduisant les postes», enchaîne-t-il en rappelant que ce système est évolutif et l'existence de cas isolés à l'instar de celui précité. Dans ce sens, il réitère l'opposabilité du référentiel à l'administration pour résoudre ce problème. «A propos des cas isolés, nous dépendons des enquêtes sur place pour corriger», détaille-t-il en rappelant que les logements social et professionnel sont exclus de ce référentiel qui est destiné au consommateur final et non au promoteur immobilier. «C'est dans la vente que l'administration fiscale est interpellée», poursuit M. Arrach qui s'exprime sur la valeur juridique.

Pas de force juridique

«Ce référentiel n'a pas force de loi pour éviter l'anarchie», estime le directeur préfectoral en réponse à l'idée formulée par le député parlementaire, Najib El Bekkali, présent à l'événement, qui estime que ce référentiel ne se fonde pas sur un cadre juridique. Par l'occasion, le député rappelle tout comme d'autres participants que ce système est publié en temps de crise dans l'immobilier en appelant à sa mise à jour. Celle-ci étant également sollicitée par Amine Zniber, président du Conseil régional des notaires de la région, qui rappelle l'existence d'un manque annuel de 800.000 unités d'habitat, tout en appelant au recours aux règles de l'urbanisme dans ce référentiel. De quoi créer un système homogène.

Source: *Aujourd'hui.ma*

• 12/04/2017 - L'immobilier au Maroc: les prix vont-ils baisser ?

Le haut standing et les logements de grande superficie sont davantage touchés par le marasme. L'encours des crédits immobiliers aux particuliers augmente de moins en moins vite. Comment se comporte le marché de l'immobilier en cette fin d'année ? La réponse varie selon le standing et le corps de métier. Si les grands promoteurs assurent que les ventes n'accusent pas de baisse importante, les agents immobiliers et les notaires tiennent un tout autre discours.

Une chose est sûre, néanmoins : la multiplication des pancartes «appartements à vendre» et le temps de plus en plus long qu'elles passent accrochées aux immeubles préoccupent le secteur. Il n'est que de faire un tour dans les quartiers de Casablanca ou de Rabat pour constater que les appartements ne se vendent plus aussi vite qu'au début de 2008.

Pour Samir Benmakhlouf, DG de l'agence Century 21, «le marché de la vente est très calme. Les promoteurs ne veulent toujours pas faire d'efforts sur le prix du m². Il y a un véritable décalage entre l'offre et la demande».

Les promoteurs, poursuit M. Benmakhlouf, doivent réorienter leur offre vers le logement économique et de moyen standing. «Nous recevons de plus en plus de promoteurs qui souhaitent bénéficier de notre réseau d'agences.

Nous les refusons parce que nous ne voulons pas traîner l'image d'une agence immobilière qui garde trop longtemps le produit. Or, c'est généralement le cas actuellement», ajoute le DG de Century 21. Cette tendance est confirmée par les chiffres du Groupement professionnel des banques marocaines (GPBM) à fin novembre dernier.

L'encours des crédits immobiliers pour les particuliers a à peine progressé de 0,73% par rapport à octobre. Comparée à celle de la même période de l'année précédente, l'évolution atteint les 17,99% en glissement annuel alors qu'elle était de 19,21% à fin octobre et à 20,11% en septembre dernier.

Légère baisse des ventes par rapport à la même période de 2007. Quels sont les produits qui marchent le moins ? Une fois n'est pas coutume, la réponse ne divise pas les professionnels. Promoteurs et agents immobiliers s'accordent à dire que c'est le haut et le moyen standing urbain, et plus particulièrement les logements de grande superficie, qui sont boudés par les clients. «Actuellement, nous vendons moins d'appartements.

Généralement, ce sont les grandes surfaces qui sont les plus difficiles à vendre», souligne le propriétaire de plusieurs immeubles dans le quartier 2 Mars. Il cite l'exemple d'un de ses immeubles mis en vente il y a plus de 18 mois. «Le prix du m² est arrivé à 15 000 DH l'été dernier.

Il reste actuellement 4 appartements d'une superficie supérieure ou égale à 150 m² à vendre dans cet immeuble. Après des mois d'attente, j'ai fixé leur prix à 14 500 DH», explique ce promoteur.

Me Mohamed Maliki, notaire à Casablanca, confirme que le marché de la vente connaît une petite baisse de régime en comparaison à la même période de l'année

dernière.

«La fin de l'année est normalement une période propice pour le marché de l'immobilier. Ce fut le cas l'année dernière, où nous avons réalisé un nombre exceptionnel d'opérations de vente. Cette année, on peut dire que le marché est revenu à une situation normale», estime M. Maliki.

Les acquéreurs potentiels optent pour la location, en attendant... Devrait-on s'attendre alors à une baisse des prix du m² ? Il semblerait que non. «Du moins pas dès le premier contact», confie M. Benmakhoulouf qui assure que les promoteurs sont plus disposés à négocier qu'ils ne l'étaient il y a quelques mois.

En effet, les agents immobiliers pointent tous du doigt les prix «démesurés» du m² fini en milieu urbain. A Casablanca, par exemple, les prix qui varient d'un quartier à l'autre ne descendent pas à moins de 13 000 DH le m² au quartier Bourgogne et de 15 000 DH sur l'avenue 2 Mars.

«A Gauthier, les immeubles neufs affichent en moyenne 17 000 DH le m², alors qu'au quartier Val Fleuri les tarifs varient entre 13 000 et 17 000 DH», confie un jeune cadre à la recherche d'un logement.

A Rabat, les prix du m² n'ont pas baissé non plus. Les quartiers de l'Agdal et de Hay Riad affichent des prix variant entre 16 000 et 22 000 DH le m². «Les trois actions que nous avons réussies ces derniers jours étaient des opérations entamées depuis longtemps et très bien étudiées par les acheteurs.

Les autres offres ne sont pas conformes aux besoins de nos clients», explique-t-on auprès du bureau r'abati de Century 21. Les clients de l'agent immobilier sont majoritairement des jeunes couples désireux d'acquérir une résidence principale en ayant recours à un crédit bancaire.

Selon lui, c'est la location qui profite de la léthargie du marché immobilier. «Découragés par la cherté des prix, mais aussi et surtout par la pratique du noir, plusieurs clients ont préféré louer un appartement pendant un ou deux ans afin de pouvoir rassembler la somme à verser au noir, en espérant une baisse ou une stagnation des prix» .

A Marrakech, les choses ne sont pas différentes. Adil Chriki, commercial chez Marrakech Connexion, confie que les agents immobiliers font de moins en moins de ventes, «mais davantage de locations». Selon lui, le prix du m² n'a pas vraiment baissé.

«En revanche, nous sentons que les promoteurs immobiliers sont plus souples et plus disposés à négocier, alors qu'ils ne prenaient même pas le temps de discuter auparavant», conclut-il

Source: Entreprendre.ma

• 11/04/2017 - Le secteur immobilier retrouve le dynamisme de son marché

Aujourd'hui, le secteur immobilier annonce une reprise de ses activités. En dépit du fait que, dans certaines grandes villes telles que Rabat ou Agadir, le tarif à la vente du mètre carré a du mal à augmenter, l'on peut remarquer que la baisse globale qui était encore bien présente quelques mois auparavant a marqué une atténuation notable.

En comparant avec les chiffres du mois de janvier, l'on constate que le prix moyen du mètre carré connaît une certaine stabilité sur tout le territoire marocain, enregistrant un taux de recul de 5%. Avec cette stabilisation du prix global du mètre carré, l'on peut considérer que la crise immobilière, qui a duré depuis quelques années déjà, est sur le point de voir le bout de son tunnel.

Toutefois, l'on ne pourrait confirmer le retour du dynamisme du marché que lorsque les promoteurs immobiliers auront confirmé la reprise de leur activité au cours de la saison estivale.

Néanmoins, le mois de février 2017 a fait naître l'espoir d'une rapide reprise de l'immobilier. En effet, au cours du second mois, les intentions d'achat ont atteint un taux spectaculaire de 76%. La Bank Al-Maghrib met en place trois nouveaux produits pour le secteur du crédit immobilier Maroc.

Marrakech et Tanger, les survivantes de la crise immobilière

La crise immobilière semble avoir fait l'impasse sur les villes de Marrakech et de Tanger. En effet, conservant statut de seconde ville la plus chère du Royaume, la ville rouge continue de profiter de la réussite de la COP22. Marrakech affiche une stabilité du prix du mètre carré, en dépit d'une baisse de 0,28% en comparaison avec les tarifs du mois de janvier 2017.

Avec ce taux, l'on estime le prix moyen à l'unité à 15.588 DH. La majorité des quartiers affichent une variation annuelle positive, mais la plus remarquable est constatée dans le quartier de Mhamid, avec un pic de 54,3% pour le prix du mètre carré.

Pour Tanger, la variation annuelle a été nettement moins explosive. Avec un taux annuel de 6%, le prix moyen du mètre carré tourne autour des 12.225 DH. La baisse des tarifs mensuels est, en outre, généralisée, mais le quartier de Mghogha marque le pourcentage le plus élevé avec un taux de 4,18%, ramenant le prix du mètre carré à 6.776 DH au mois de février.

Le quartier d'Achakar marque l'exception avec une hausse de 13% en une période d'un mois, si la hausse est de 6,34% comparée aux prix de 2016.

Des hauts et des bas

Chacune des principales villes marocaines présentent des situations différentes en ce qui concerne l'évolution des tarifs immobiliers. En début d'année 2017, Casablanca affiche une hausse, bien que très légère, du tarif moyen des appartements à la vente avec un taux positif de 0,23%. Toutefois, si l'on compare avec la même période de 2016, les chiffres présentent une baisse de 4,12%.

La ville de Rabat se trouve dans la même situation, avec une évolution mensuelle positive de 3,3%. Ce qui lui permet d'avoir un tarif moyen de 15.202 DH le mètre carré. La comparaison avec la même période de l'année précédente révèle une baisse de 9,14%.

Source: Meilleurtaux.ma

• 10/04/2017 - Actifs immobiliers : Les résultats 2016 promettent de belles perspectives

Le marché immobilier a été marqué en 2016 par une hausse des prix de 0,9%. Cette évolution résulte notamment d'une progression des prix du foncier de 2,1% et de ceux des locaux à usage commercial de 4,7%. De même, les transactions ont progressé de 8,1% après un repli de 1,3% en 2015.

L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a enregistré une hausse de 0,9% au cours de l'année dernière, après 1,2% l'année précédente. Une évolution qui résulte d'une progression des prix du foncier de 2,1% après 1,2% et de ceux des locaux à usage commercial de 4,7%, alors qu'ils avaient baissé de 2% en 2015. S'agissant des prix des biens résidentiels, ils se sont «quasi stabilisés» après une hausse de 1,7% une année auparavant, indique Bank Al-Maghrib qui vient de publier son indice.

Concernant les transactions, elles ont progressé de 8,1% après un repli de 1,3% en 2015. Cet accroissement a concerné toutes les catégories d'actifs avec, notamment, une hausse de 7,9% pour les biens résidentiels. Pour les ventes, des hausses de 8% ont été enregistrées pour les appartements, de 7,8% pour les maisons et de 6,7% pour les villas.

L'analyse de l'évolution du marché immobilier par principales villes montre une hausse quasi généralisée, Casablanca ayant connu une baisse. Pour ce qui est des transactions, elles ont de nouveau baissé à Marrakech et Tanger et se sont améliorées dans les autres grandes villes.

À Casablanca, le trend haussier de l'IPAI a été interrompu, avec un recul de 3,8%, reflétant une diminution de 5,5% des prix des appartements, au moment où le foncier et les locaux commerciaux se sont renchérissés de 2,6% et de 4,2% respectivement. En ce qui concerne les transactions, après une régression de 4,3% en 2015, elles ont augmenté de

4%, traduisant l'accroissement des ventes de toutes les catégories d'actifs, notamment les appartements (1,4%).

Au niveau de la ville de Marrakech, les prix ont enregistré une progression de 0,7%, recouvrant des hausses de 2,2% pour les appartements et de 8,7% pour les locaux commerciaux et une baisse de 1,9% des prix des terrains. De ce fait, les ventes ont accusé une baisse de 14,5% avec des reculs de 8,6% pour les appartements et de 20,7% pour les locaux commerciaux. Idem pour les transactions portant sur le foncier qui ont diminué de 31,5%.

À Tanger, les prix ont enregistré une progression de 5,7% pour les appartements et de 1,4% pour les terrains. Les transactions, quant à elles, ont baissé de 5,6%, avec des diminutions de 7% pour les appartements et de 6,7% pour les locaux commerciaux. À l'inverse, les ventes de terrains ont augmenté de 1,2% après avoir marqué un repli de 10% en 2015. Les prix sont aussi en hausse à Rabat, puisqu'ils se sont accrus de 2,1% reflétant un renchérissement de toutes les catégories d'actifs, notamment les appartements avec une hausse de 2,1%. En ce qui concerne les transactions, elles ont enregistré une amélioration importante de 27,4%, avec des améliorations de 31,9% pour les biens résidentiels et de 6,6% pour les terrains.

Par ailleurs, la hausse des prix des actifs immobiliers s'est accélérée notamment au quatrième trimestre 2016. En effet, ils ont marqué une évolution annuelle de 4,6%, reflétant des accroissements de 3,9% pour le résidentiel, de 6% pour le foncier et de 8,6% pour les actifs à usage commercial. S'agissant des transactions, et après une hausse de 32,6% au troisième trimestre, elles ont progressé de 3,2%, résultat des augmentations de 19,5% des ventes de terrains et de 13,7% de celles des actifs à usage commercial. En revanche, les ventes de biens résidentiels ont accusé une diminution de 1,9%.

Source: lematin.ma

- **10/04/2017 - Indices des prix des actifs immobiliers : Des indicateurs au vert**

Dans sa dernière publication sur les indices des prix des actifs immobiliers, Bank Al-Maghrib dresse le bilan des tendances globales du marché immobilier au cours du quatrième trimestre 2016.

Selon cet indice, élaboré conjointement avec l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC), l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a affiché, en glissement trimestriel, une hausse de 2,2%, avec des augmentations de 2,4% pour les biens résidentiels, de 2,1% pour le foncier et de 2,9% pour les biens à usage commercial. Ces évolutions se sont accompagnées d'une baisse de 10,4% des transactions, sous l'effet du recul de 17,5% des ventes de biens résidentiels, celles du foncier et des actifs à usage commercial ayant, en revanche, augmenté de 14,3 et de 11% respectivement.

En glissement annuel, les prix ont marqué une augmentation de 4,6%, reflétant des accroissements de 3,9% pour le résidentiel, de 6% pour le foncier et de 8,6% pour les actifs à usage commercial. S'agissant des transactions, et après une hausse de 32,6% au troisième trimestre, elles ont progressé de 3,2%, résultat des augmentations de 19,5% des ventes de terrains et de 13,7% de celles des actifs à usage commercial. En revanche, les ventes de biens résidentiels ont accusé une diminution de 1,9%.

Tendance du marché immobilier par ville

Au quatrième trimestre, l'IPAI a affiché des hausses, en glissement trimestriel, dans les principales villes du Royaume, avec des taux allant de 2,7% à Rabat à 6,1% à Fès. En revanche, les transactions ont enregistré des évolutions divergentes d'une ville à l'autre, avec notamment des hausses à Rabat et Marrakech et des baisses à Casablanca et Tanger.

À Casablanca, l'IPAI a affiché une nouvelle hausse de 3,8% après 4,2% au troisième trimestre, traduisant des progressions des prix de toutes les catégories d'actifs, avec des taux de 5% pour les appartements, de 1,7% pour le foncier et de 4,5% pour les locaux commerciaux. Dans ce contexte, les ventes ont accusé un recul de 21%, après la hausse

de 30,2% un trimestre auparavant, en liaison avec le repli des ventes d'appartements de 28,5%. Les transactions portant sur les terrains et les locaux commerciaux ont, en revanche, marqué des améliorations de 21,4% et 20,8% respectivement.

Au niveau de Rabat, l'IPAI a progressé de 2,7%, avec des hausses de 2% pour les appartements et de 0,9% pour le foncier. S'agissant des transactions, elles ont augmenté de 25,2% après 19,8% un trimestre auparavant, avec notamment un accroissement de 29,1% des ventes d'appartements.

À Marrakech, les prix se sont accrus de 3%, reflétant des hausses pour toutes les catégories d'actifs, avec notamment des augmentations de 5% pour les appartements et de 0,6% pour les terrains. En parallèle, les ventes ont augmenté de 3,2%, en raison essentiellement d'une hausse importante des transactions portant sur les terrains, après avoir accusé des replis au cours des trois premiers trimestres de l'année. Les ventes d'appartements ont, en revanche, diminué de 16,6% d'un trimestre à l'autre. À Tanger, l'IPAI a progressé de 3,9% avec des hausses de 10,2% pour les appartements, de 1,4% pour le foncier et de 14,3% pour les locaux commerciaux. Concernant les transactions, après une augmentation de 22% au cours du troisième trimestre, elles se sont repliées de 26,7%, avec des baisses des ventes de 30,6% pour les appartements et de 14,6% pour les terrains.

Évolution du marché immobilier en 2016

En 2016, l'IPAI a enregistré une hausse de 0,9% après 1,2% l'année précédente, traduisant une progression des prix du foncier de 2,1% après 1,2% et de ceux des locaux à usage commercial de 4,7%, alors qu'ils avaient baissé de 2% en 2015. Les prix des biens résidentiels se sont, quant à eux, quasi stabilisés après une hausse de 1,7% une année auparavant. En ce qui concerne les transactions, elles ont augmenté de 8,1% après un recul de 1,3% en 2015.

Cette hausse a concerné toutes les catégories d'actifs avec, en particulier, une progression de 7,9% pour les biens résidentiels. Pour les ventes, des hausses de 8% ont été enregistrées pour les appartements, de 7,8% pour les maisons et de 6,7% pour les villas. Au niveau des principales villes, l'IPAI a marqué des hausses, à l'exception de Casablanca où il a baissé. Pour ce qui est des transactions, elles ont de nouveau baissé à Marrakech et Tanger et se sont améliorées dans les autres grandes villes. Tendances globales par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, la hausse de 2,4% des prix du résidentiel est le résultat des accroissements de 2,8% pour les appartements, de 1% pour les maisons et de 0,8% pour les villas. Pour ce qui est des transactions, la baisse de 17,5% observée au cours du dernier trimestre de l'année s'explique par les replis des ventes d'appartements de 18,7% et de celles des villas de 10%. En revanche, les transactions portant sur les maisons ont augmenté de 1,1%.

En glissement annuel, les biens résidentiels se sont renchérissés de 3,9%, avec des hausses de 4,7% pour les appartements et 7% pour les villas. En ce qui concerne les maisons, les prix n'ont pas connu de changements par rapport à la même période de 2015. Dans ces conditions, le nombre de transactions a reculé de 1,9%, recouvrant une baisse de 2,8% des ventes d'appartements et des hausses respectives de 13,1% et de 1,8% pour les maisons et les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, l'indice des prix s'est accru de 2,1% et le nombre de transactions a augmenté de 14,3%. En glissement annuel, les prix ont également enregistré une hausse de 6% et les ventes ont augmenté de 19,5%.

Commercial

En glissement trimestriel, une hausse de 2,9% des prix des actifs à usage commercial a été affichée traduisant une appréciation de 3,9% de l'indice des prix des locaux commerciaux, celui des bureaux ayant, en revanche, reculé de 3,2%. Quant au nombre

de transactions, l'amélioration de 11% reflète les accroissements de 9,7% pour les locaux commerciaux et de 20,1% pour les bureaux.

En glissement annuel, l'indice des prix a marqué une hausse de 8,6% avec des augmentations de 8,5% pour les locaux commerciaux et de 8,7% pour les bureaux. En parallèle, les transactions ont augmenté de 13,7% avec des accroissements de 13,3% pour les locaux commerciaux et de 16,3% pour les bureaux.

Source : *lematin.ma* - Bank Al-Maghrib

- **10/04/2017 - Entretien avec Youssef Benmansour, président de la FNPI «Il faut relancer la machine du marché immobilier»**

Pour Youssef Benmansour, président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), le marché immobilier a vécu un paradoxe en 2016. En effet, la production peine à décoller et la demande exprimée ne se transforme pas en acte d'achat. Mais en dépit de tout, le marché continue de séduire les investisseurs.

Le Matin : Comment s'est comporté le marché de l'immobilier en général durant l'année 2016 ?

Youssef Benmansour : La production de logements en 2016 n'a pas été au rendez-vous. Les mises en chantiers et la production ont en effet accusé une baisse par rapport à l'exercice 2015. La demande, critère très important pour apprécier la production, a également été relativement faible. Mais ceci étant, nous constatons une situation du marché pour le moins paradoxal. En fait, bien que l'offre ait été faible, il y a eu plus d'opérations l'année dernière. En d'autres mots, même si la production était faible, les nouveaux investisseurs qui sont arrivés sur le marché ont fait que l'offre était très importante. Encore une fois, cela ne s'est pas répercuté sur la production. En clair, la baisse de la production n'a pas été compensée par les nouveaux arrivants. C'est donc cela le paradoxe de l'offre. L'on remarque de plus en plus de programmes surtout dans les grandes villes, mais sans impact conséquent sur la production globale à l'échelle nationale. D'un autre côté, vous avez une demande qui est exprimée, certes, mais qui ne se transforme pas en acte d'achat. En tout, nous vivons une situation du marché qui n'est pas du tout satisfaisante.

Comment les banques ont-elles suivi une telle évolution ?

Après une période où les banques ont accompagné de manière importante le secteur en distribuant des crédits aussi bien aux acquéreurs qu'aux investisseurs et à un rythme très important depuis pratiquement trois ans, nous constatons dernièrement que le secteur bancaire a ralenti la distribution des crédits pour le marché immobilier. Bien sûr, cela ne veut pas dire que les banques ont complètement levé la main, mais les crédits ne sont pas accordés à la même cadence qu'avant. Résultat : les ménages marocains de classe moyenne ne peuvent plus obtenir aussi facilement les financements qu'avant. En effet, les banques étudient de manière rigoureuse les dossiers de demande de crédit avec un scoring et des critères bien définis. Elles sont très regardantes sur la qualité du dossier du crédit et sur la capacité de remboursement. Évidemment, cela a impacté la demande puisque la majorité des ménages ne peuvent accéder au logement sans avoir recours au crédit. Ce qui explique d'une manière mécanique le fait que certains opérateurs produisent moins parce qu'ils ne veulent pas se retrouver avec des stocks d'invendus.

Comment pronostiquez-vous cette année 2017 ?

Nous espérons qu'avec la constitution du nouveau gouvernement, il y aura des mesures de relance du marché. Nous verrons si l'exécutif va mettre de nouveaux produits comme celui qui a été lancé pour la classe moyenne et s'il va demander ou pas au secteur financier de soutenir le secteur. L'on se demande également si l'habitat va être l'une des priorités de ce gouvernement. Ceci dit, la profession compte programmer des rencontres avec le département de l'Habitat et de l'urbanisme pour étudier différents dossiers, dont la relance du marché de l'immobilier.

Source : *lematin.ma*

- **07/04/2017 - La restructuration urbaine, véritable machine à produire du logement au Maroc**

Quel type d'opérations immobilières contribue le plus à la production et aux mises en chantier de logements au Maroc ? Contrairement à ce que l'on pourrait croire, ce ne sont pas les particuliers construisant eux-mêmes leurs maisons (auto-construction) et encore moins les programmes de logements sociaux. Selon les statistiques officielles du désormais ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, la pole position est occupée, et de loin, par les opérations de restructuration urbaine. Ce type de programmes englobe toutes les actions menées par l'Etat contre l'habitat insalubre, notamment à travers l'aménageur public Al Omrane qui revendique des actions touchant chaque année 140.000 ménages. Ces opérations se répartissent entre trois grandes catégories. Il y a d'abord les actions menées pour résorber les bidonvilles, notamment à travers le programme «Ville sans Bidonvilles» qui donne lieu autant à des opérations de lotissement dédiées partiellement ou en totalité au recasement des ménages, des projets de construction d'unités de relogement ou encore des opérations de restructuration in situ de bidonvilles. La deuxième catégorie d'actions est la restructuration de quartiers qui consiste à mettre à niveau les quartiers d'habitats, non réglementaire qui souffrent de déficiences au niveau des infrastructures et des équipements socio-collectifs en les dotant des éléments qui y font défaut et en régularisant leur situation foncière et urbanistique. Le dernier type d'actions porte sur la réhabilitation des tissus anciens notamment les médinas au niveau desquelles les constructions vétustes et menaçant ruine sont mises à niveau et les ménages concernés sont relogés.

Une cadence de production annuelle de 213.000 unités s'impose

Pour ce qui est maintenant des chiffres, si l'on s'intéresse à la seule année 2016, les restructurations ont totalisé plus de 78.462 unités en termes de mises en chantier, en progression de 20,4% sur une année. La production crève même le plafond avec une croissance de près de 58%, à plus de 122.500 unités. C'est peu dire que ces évolutions sont à contre-courant de ce qui est observé pour la production et les mises en chantier conventionnelles (logement à 250.000 DH, à 140.000 DH, auto-construction, lots...). En effet, la production de tous ces segments touche le fond en 2016 avec une baisse de près de 35%, à 135.600 unités tandis que les mises en chantier reculent de 26%, à 166.200 unités.

Même si l'année 2016 est à marquer d'une pierre blanche pour les restructurations, celles-ci ont à vrai dire maintenu la cadence sur les 5 dernières années. En effet, entre 2012 et 2016, près de 416.000 unités de ce type ont été finalisées et plus de 464.200 ont été initiées.

En s'y mettant tous, tous les programmes de logements et de lots affichent un volume d'achèvement d'un peu plus de 825.100 unités pour des mises en chantier de près de 1,51 million d'unités, ce qui veut dire que les restructurations ont apporté à elles seules l'équivalent de la moitié des réalisations du secteur conventionnel. Sur quasiment toute la période, aucun segment conventionnel pris séparément n'a pu égaler les volumes issus de la restructuration. Si l'on s'intéresse par exemple à l'année 2013, près de 93.500 unités de restructuration y ont été livrées. En face, on ne comptabilise que 29.400 lots achevés, près de 64.000 unités réalisées en auto-construction et 52.800 logements sociaux.

Avec de tels volumes, ce sont véritablement les unités de restructuration qui ont permis au ministère de tutelle de tenir ses promesses en matière de réduction du déficit en logements. Celui-ci s'était en effet engagé en 2012 à ramener le besoin chiffré alors à 840.000 unités à 400.000 unités en 2016, et selon les chiffres officiels l'objectif sera bien atteint. Si l'on devait se contenter de la production conventionnelle on n'en serait pas là. Et pour cause, celle-ci n'a dans l'ensemble pas pu parvenir au rythme espéré par la tutelle. Si l'on s'intéresse par exemple au logement à 250.000 DH, ce sont un peu plus de 291.300 unités qui ont été effectivement achevées sur les 5 dernières années, alors que, selon les plans du ministère, 500.000 unités de ce genre devaient arriver sur le marché, soit 40% de moins que les attentes.

Les restructurations devraient être encore plus déterminantes pour résorber le déficit à l'avenir. En effet, une récente étude du département de tutelle fait ressortir que si le Maroc veut combler le besoin en logements à l'horizon 2025, estimé à 2,1 millions d'unités, il s'agira de maintenir une cadence de production annuelle de 213.000 unités. C'est bien plus que le rythme annuel moyen de la production conventionnelle sur les 5 dernières années qui ressort à 165.000 unités. Ce qui rend donc incontournable de faire appel aux restructurations en renfort.

Construction de logements : Les défis

S'il est sûr que l'Etat continuera à s'appuyer sur les restructurations pour doper la production de logements à l'avenir, les experts évoquent aussi plusieurs défis qu'il s'agit de relever pour que cela soit possible. L'on cite en premier la fluidification des partenariats entre les différents intervenants impliqués dans ces opérations (collectivités locales...), car selon les initiateurs des programmes de restructuration, la mécanique est loin d'être bien huilée en l'état actuel des choses. Un deuxième grand défi a trait aux sources de financement de ces opérations de restructuration.

Actuellement, c'est le fonds de solidarité habitat et intégration urbaine (FSHIU) qui finance ces programmes. Or, ce fonds est de plus en plus contesté par les industriels de matériaux de construction, dont les produits (ciment, fer à béton et sable) sont taxés pour alimenter ce fonds. Cette taxation a alimenté une inflation sur le secteur de la construction ainsi qu'une distorsion de prix entre produits taxés et non taxés, selon les opérateurs. Qui plus est, les industriels défendent l'idée que les problématiques économiques structurelles telles que l'habitat insalubre doivent être financées par des ressources budgétaires pérennes à travers le budget général de l'Etat plutôt qu'au moyen du FSHIU qui consiste en un compte spécial du Trésor.

Source: Aujourd'hui.ma

• 05/04/2017 - Le Groupe Al Omrane maintient le cap

D'une manière générale, l'ensemble des filiales ont maintenu le cap en 2016 et ce en dépit de la conjoncture que traverse le secteur de l'habitat.

C'est ce qu'a confirmé le Groupe Al Omrane qui a clôturé son cycle de conseils d'administration des filiales ayant porté sur la présentation et la validation des résultats de l'année écoulée. Ces différents conseils se sont tenus du 20 au 28 mars 2017 sous la présidence de Badre Kanouni, président du directoire du Groupe. Présentant les résultats de l'année 2016, les filiales ont réitéré leur engagement à maintenir les efforts déployés dans la réalisation de la mission du groupe, avec le soutien des membres des conseils d'administration, représentant les ministères de l'habitat et de la politique de la ville, de l'économie et des finances, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ainsi que l'Agence urbaine, les autorités territoriales et communes et ce compte tenu de la transversalité des activités.

Il est à noter que durant l'année 2016, la filiale a pu mettre en chantier plus de 1.620 nouveaux logements et achever la construction de 1.176 logements. Au plan financier Al Omrane Casablanca a réussi à mobiliser un investissement global de 712.19 millions de dirhams et à réaliser un chiffre d'affaires de 611 millions de dirhams.

Source: Aujourd'hui.ma

• 04/04/2017 - Les opérateurs immobiliers sont découragés

Le dynamisme des professionnels de l'immobilier a été rudement soumis à l'épreuve. En effet, le bilan du secteur immobilier a été un véritable désastre pour le second trimestre 2016. Et pour cause, les mises en chantier ont présenté un recul supérieur à 38%. Les achevements sont même allés plus loin à -47%.

Selon les remarques des professionnels de l'immobilier, les demandes de logements notent une diminution de son rythme de croissance, et cela en dépit du fait que le tarif du mètre carré enregistre une baisse notable dans la majorité des villes. Et quand bien

même les établissements bancaires aient allégé le coût du crédit immobilier, cela ne suffit pas encore pour maintenir la cadence.

De surcroît, les droits de la conservation foncière ont aussi augmenté depuis de 1er novembre 2016, se combinant avec l'entrée en vigueur de la loi 66-12, relative au contrôle et la répression des infractions en matière de construction, au mois de septembre 2016.

Tous ces paramètres contribuent à compliquer la situation dans le pays, et stimulent le découragement des investisseurs. Les opérateurs deviennent ainsi sceptiques pour investir au Maroc pour le lancement de nouveaux projets immobiliers.

Une production au ralenti

Si l'on compare les chiffres de l'année dernière à l'année précédente, on peut conclure que le secteur immobilier est en réelle souffrance. Le nombre de mises en chantier enregistré au cours du second trimestre 2016 a à peine excédé les 84.700 unités en matière de logements et de lots, tandis que les constructions achevées ont été comptées à 64.100 unités.

Et même en étendant les enquêtes sur toute la durée de l'année 2016, l'on constate encore une baisse de 35% sur la production, avec 135.600 unités.

Selon le rapport de la presse économique du Maroc, La Vie Éco, un recul de 26% à 166.200 unités a été noté pour les mises en chantier pour toute l'année, alors que c'est de ce secteur que dépendent les prévisions de livraisons sur les années futures.

Ces statistiques mènent à croire qu'aucune année auparavant n'a présenté un bilan aussi désastreux.

Un secteur entravé

Alors que le secteur immobilier doit marquer une certaine accélération au niveau de la production et des mises en chantier, de nombreux obstacles font surface et impactent sur la réalisation des performances prévues. Mais en dépit de cela, la période située entre les années 2012 et 2016 a été une réussite pour le ministère de l'Habitat. En effet, l'institution s'est fixé de nombreux objectifs au cours de ce laps de temps, et selon les rapports, la première partie de ces projets a déjà été réalisée.

Au cours des cinq dernières années, pas moins de 291.300 unités ont été construites pour le projet des logements à 250.000 DH. La prévision étant de 500.000 unités, le ministère a déjà pu réaliser 58% de son objectif pour ce projet.

Avec une prévision de 9.000 productions par an pour les logements à 140.000 DH, seulement 17.000 unités ont été produites durant la période de 4 ans annoncée dans le programme. Dans ce secteur, le ministère marque alors un retard de 4750 logements par an, soit 19.000 constructions en retard pour toute la période prévue par le programme. Mais c'est pour la classe moyenne que les choses se corsent depuis que ce dispositif a été lancé.

En effet, le nombre de logements achevés n'est qu'à 124 unités, avec un nombre de 1807 mises en chantier pour la période désignée. Toutes ces statistiques n'arrivent pas à combler le besoin annuel exprimé dans le pays.

Source: Meilleurtaux.ma

- **28/04/2017 - Début d'année en fanfare pour le secteur de la construction**

Au premier trimestre, les chiffres des mises en chantier de logements neufs comme ceux des permis de construire se sont envolés par rapport à l'année précédente.

Le secteur de la construction retrouve des couleurs. Les mises en chantier de logements neufs ont bondi de 18,5% au premier trimestre de cette année, comparé à la même période en 2016, à 97.100 unités, a annoncé vendredi le ministère du Logement.

De leur côté, les permis de construire ont augmenté de 15,9% de janvier à mars, à 113.400 unités, toujours sur un an, précise le ministère dans un communiqué.

Forte hausse pour les logements en résidence

Par type de logement, les mises en chantier de logements ordinaires affichent une croissance de 17,8%, à 90.100 unités, sur les trois premiers mois de l'année. De leur côté, les logements en résidence (pour seniors, étudiants), un segment de niche plus instable, ont bondi de 27,9% à 6.900.

Sur les douze mois écoulés à fin mars, le nombre de logements neufs commencés a progressé de 15,5% à 393.400 unités. De son côté, le nombre de permis de construire a augmenté de 14,5% à 465.100 unités, sur la période.

Source: LaVielmmo.com Avec AFP

- **28/04/2017 - La construction de logements au plus haut depuis fin 2012**

Les mises en chantier de logements tout comme les permis de construire renforcent leur progression. A fin mars, 393.400 logements avaient été commencés sur un an et 465.100 permis de construire accordés.

Les mises en chantier de logements en France ont continué d'afficher en mars une progression soutenue en rythme annuel, atteignant leur plus haut niveau depuis près de quatre ans et demi, tout comme les permis de construire, montrent les statistiques publiées vendredi par le ministère du Logement. Sur un an, à fin mars, en données brutes, un total de 393.400 logements avaient été commencés, soit une progression de 15,5% par rapport au cumul des douze mois précédents et un plus haut depuis octobre 2012.

Les mises en chantier continuent donc d'accélérer, puisque leur hausse, qui avait été annoncée à 13,0% en première estimation pour la période mars 2016-février 2017, a finalement atteint 13,5%. Au premier trimestre 2017, comparé aux trois mêmes mois de l'année précédente, elles ont même bondi de 18,5% à 97.100 unités. La dynamique reste également solide pour les permis de construire: ils ont augmenté de 15,9% de janvier à mars, à 113.400 unités, toujours sur un an, a précisé le ministère dans un communiqué.

De multiples signes de reprise

Sur la période avril 2016-mars 2017, le cumul des permis de construire a atteint un plus haut depuis mai 2013, à 465.100 autorisations, contre un total de 456.100 (chiffre revu en baisse de 7.300 unités) sur les douze mois à fin février. Les mises en chantier et les permis de construire s'inscrivent également en hausse - mais nettement moins marquée - au cours du premier trimestre 2017 par rapport aux trois mois précédents, avec des progressions respectives de 5,1% et 1,8% en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables.

Par type de logement, les mises en chantier de logements ordinaires affichent une croissance de 17,8%, à 90.100 unités, sur les trois premiers mois de l'année. De leur côté, les logements en résidence (pour seniors, étudiants), un segment de niche plus instable, ont bondi de 27,9% à 6.900. En moyenne sur le premier trimestre, le taux d'annulation des permis de construire s'est élevé à 14,2% pour les logements individuels, soit 0,1 point au-

dessus de sa moyenne de long terme. Dans le collectif, il dépasse plus largement sa moyenne de longue période, à 22,8% contre 20,2%.

Attention à l'effet de la hausse des taux

Le délai moyen de mise en chantier est peu changé, à la fois pour les logements individuels, à 4,6 mois en moyenne (-0,1 mois par rapport à fin février) et à 8,6 mois (sans changement) pour les logements collectifs. Les signes confirmant la reprise de la construction se multiplient, qu'il s'agisse des données d'activité publiées mi-avril par la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb) ou des résultats favorables des enquêtes trimestrielles de conjoncture de l'Insee dans l'artisanat du bâtiment et dans la promotion immobilière, publiées jeudi. Mais l'assureur-crédit Coface a estimé dans une note publiée la semaine dernière que la reprise du secteur pourrait être bridée dès l'an prochain sous l'effet d'une hausse des taux qui entamerait le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Source: lefigaro.fr

• 26/04/2017 - Immobilier ancien : la hausse des prix devrait accélérer

En dépit d'une remontée des taux de crédit, le marché de l'immobilier ancien devrait rester très actif selon les notaires. L'année 2016 avait déjà été très dynamique selon les professionnels qui anticipent une baisse des stocks de biens.

La dynamique observée l'an passé sur le marché immobilier ancien s'est poursuivie au cours du premier trimestre de 2017. Le nombre de logements anciens vendus a continué de croître : à la fin du mois de février, il était de 867.000 sur douze mois glissants (+7,7 %), au-delà même du précédent record établi à 848.000. Les taux bas soutiennent donc l'activité, en dépit d'une "lente ascension qui ne décourage pas les acquéreurs", comme le soulignent les notaires dans leur note de conjoncture. L'observatoire Crédit Logement/CSA note que les taux d'intérêt des crédits immobiliers accordés aux particuliers par les établissements bancaires s'établissent à 1,51 % en mars 2017 (contre 1,49 % en février), correspondant au niveau de juillet 2016. Pour les professionnels, "l'élément à redouter" serait "une augmentation démesurée" de ces taux d'intérêt : elle "viendrait freiner la capacité financière d'achat et troubler l'équilibre actuel". L'observatoire note que, jusqu'à présent, cette remontée des taux de crédits immobiliers n'a été "ni rapide, ni très forte" et qu'elle "reste bien en deçà de celle des taux des obligations". Le haut niveau d'activité constaté en 2016 et au début de 2017 aura une conséquence : "raréfier le nombre d'acquéreurs en puissance qui auront trouvé ce qu'ils recherchaient" et diminuer les stocks de biens à vendre.

A la fin du mois de mai, les prix des biens anciens devraient avoir progressé de +4,3 % sur douze mois pour les appartements et de +6,1 % pour les maisons. Au quatrième trimestre 2016, les prix avaient déjà augmenté de +1,7 % en France, soit +1,9 % pour les appartements et +1,5 % pour les maisons. Une tendance qui touche "la plupart des départements de province" mais qui s'exprime plus ou moins intensément. Seules trois métropoles ont vu les tarifs d'appartements baisser au dernier trimestre 2016 : Saint-Etienne (-5 %), Toulouse (-1,5 %) et Marseille (-1,3 %). Toutes les autres capitales régionales ont vu les prix augmenter sur la même période : entre +1 et +2 % pour Dijon, Nice, Reims et Tours, entre +2 et +5 % à Aix-en-Provence, Besançon, Brest, Grenoble, Lille, Montpellier, Nantes, Rennes et Toulon. La hausse a même été supérieure à Lyon (+6,2 %), Strasbourg (+6,8 %) et Bordeaux (+11,2 %). Pour les maisons anciennes, quelques villes du nord du pays affichent une baisse (Béthune -3,6 %, Valenciennes -4,3 % ou Nancy -6,9 %) mais les autres ont assisté à une augmentation, à l'image de Bordeaux et Toulon (+8 %).

Source: Aucoeur del'immo.com

• 25/04/2017 - Immobilier : quand l'embellie va-t-elle s'arrêter

Le marché de l'immobilier en France reste très dynamique. Il n'y a pas d'attentisme lié à la tenue de l'élection présidentielle.

Mois après mois, les chiffres du marché de l'immobilier en France s'améliorent. Le nombre de ventes de logements anciens continue notamment de croître avec, à la fin février 2017, 867.000 ventes sur les douze derniers mois, soit une hausse de 7,7 % sur un an, selon les chiffres des notaires publiés ce mardi. Ce niveau dépasse donc le précédent point haut de 837.000 transactions en mai 2006. Ces bons chiffres sont toutefois à mettre en perspective avec la taille du parc de logements qui s'est étendu depuis le début du siècle. Ainsi, selon les notaires, il faudrait en fait plus de 940.000 transactions sur 12 mois pour avoir un taux de rotation record sur le marché immobilier français. Il n'empêche, le climat des affaires est très bon pour les entreprises du secteur. D'autant que dans le neuf, le nombre de mises en chantier atteint également 387.000 sur douze mois, en hausse de 13 % sur un an. On est donc bien loin des positions attentistes parfois liées à la tenue d'une élection présidentielle.

Les taux bas favorisent la reprise

Plus globalement, la hausse constante de l'activité immobilière depuis 2015 montre que le marché « *a acquis une fluidité affirmée en matière de volumes* », se réjouissent les notaires. Bien évidemment, le niveau bas des taux d'intérêt nominaux de crédits immobiliers est en grande partie responsable de la bonne tenue du marché, même si ceux-ci effectuent une lente remontée depuis novembre 2016. Les chiffres des crédits à l'habitat accordés ont d'ailleurs battu des records en janvier et en février : respectivement 37 milliards et 32,6 milliards d'euros de crédits à l'habitat ont été octroyés par les banques, dont près de 60 % de renégociations, tout de même. En parallèle, l'Etat continue de soutenir le secteur grâce au prêt à taux zéro (PTZ) élargi et à l'avantage fiscal Pinel destiné aux investissements locatifs dans le neuf. Enfin, il semble que les signes de frémissement de la hausse des taux de crédit ne sont « *pas étrangers aux décisions des ménages de s'engager dans un achat déjà en perspective mais demeuré jusqu'alors en suspens* », indiquent les notaires.

Baisse des défaillances

Que des bonnes nouvelles pour les entreprises du secteur. L'assureur-crédit Coface a ainsi indiqué que les défaillances d'entreprises devraient continuer à diminuer en 2017 dans le secteur de la construction. Coface table sur une baisse des défaillances d'entreprises de 7,7% cette année, après un recul de 6,8% en 2016, où la tendance a commencé à s'inverser. Tirée par les ventes de logements neufs, cette reprise est principalement due au fait que la capacité d'achat des ménages « *n'a jamais été aussi élevée depuis 2003* », selon la Coface. Tous les voyants sont donc au vert. Mais il reste néanmoins des incertitudes : celle de l'ampleur à venir de la remontée des taux, notamment, qui s'est enclenchée depuis la fin de l'année 2016, « *pourrait à terme contraindre les perspectives d'achat des ménages si elle se poursuit* », avertit la Coface.

Reprise éphémère

Mais d'autres facteurs pourraient aussi freiner la reprise du secteur. Le niveau élevé des prix des logements, par exemple, qui resteraient surévalués de 27% en France, soit le cinquième pays le plus cher relativement à la moyenne des prix immobiliers sur le long terme, d'après l'OCDE. Les derniers chiffres des notaires montrent d'ailleurs que les prix de l'immobilier continuent de croître. Le prix médian des appartements augmente ainsi dans toutes les grandes villes de France à l'exception de Toulouse (-1,5%) et Marseille (-1,3%). Plus globalement, les prix des logements anciens ont continué d'augmenter au quatrième trimestre 2016, de 0,5 % par rapport au trimestre précédent, et de 1,7 % sur un an selon l'indice Notaires de France-Insee. La hausse étant de 1,9% pour les appartements et d'1,5% pour les maisons. A l'avenir, la Coface anticipe donc une baisse des capacités d'achat d'un ménage au revenu moyen de l'ordre de 18 mètre carré entre 2016 et 2018, ce qui les ramènerait à leur niveau de 2012. Pas sûr, donc, que la reprise se pérennise lors des prochaines années.

Source: LaTribune.fr Avec AFP

- **25/04/2017 - Immobilier : les prix affichés des appartements et maisons se négocient de 4 %**

Entre le prix affiché par le propriétaire et celle payé lors de la vente, l'acheteur obtient, en moyenne, 4 % de remise. Le plus souvent, le prix des appartements se négocie mieux que celui des maisons.

L'écart entre le **prix de vente** figurant sur l'annonce immobilière et celui réellement payé par l'acheteur est, en moyenne, de 3,3 % pour les appartements et de 4,8 % pour les maisons, selon le baromètre LPI-Se loger de mars 2017. Tous biens confondus, la **marge de négociation** de l'acheteur est d'environ 4 % sur le tarif affiché (voir : Rachat de crédit immobilier : les 3 critères à surveiller).

En Île-de-France où la pression de la demande reste forte, elle reste faible sur le marché des appartements, avec 2,7 % de négociation. En revanche, ce taux atteint 15,5 % en Champagne-Ardenne. Concernant les maisons, les marges restent inférieures à 9 %, "les offres de prix des vendeurs restant trop ambitieuses", selon LPI-Se loger.

Source: LeParticulier.fr

- **22/04/2017 - Immobilier: les dangers du régime Pinel**

Prix trop élevés, plafonds de loyers mal calibrés, zonage parfois discutable... Une récente étude pointe les multiples risques de ce dispositif de défiscalisation.

L'investissement locatif a le vent en poupe. Avec 61 325 ventes (+ 23,7 %), il a représenté la moitié des transactions dans le neuf en 2016. Et cette tendance se confirme. La faiblesse des rendements de l'épargne, le bas niveau des taux, mais aussi la disparition programmée, fin 2017, du dispositif de défiscalisation Pinel et l'économie d'impôt à la clé (jusqu'à 63 000 euros sur douze ans) expliquent cette effervescence.

D'autant que les contraintes du régime, en particulier le plafonnement des loyers, sont assez limitées. Bref, le Pinel semble paré de toutes les vertus. Pourtant, il n'est pas sans risque. « *Beaucoup d'investisseurs pensent qu'il bénéficie de la garantie de l'Etat sentiment renforcé par d'habiles matraquages publicitaires. Bien sûr, ce n'est pas le cas* », prévient Immo G Consulting dans une récente étude.

La main lourde des promoteurs

Le premier piège consiste à acheter trop cher. S'il est logique que le neuf coûte 20 % à 30 % de plus que l'ancien, les écarts de prix relevés entre programmes neufs se justifient beaucoup moins. Ce qui laisse supposer que les vendeurs s'octroient de belles marges. « *L'avantage fiscal dont bénéficient les investisseurs est pour partie détourné au profit de certains promoteurs ou intermédiaires* », affirme Jean-Michel Ciuch, d'Immo G Consulting.

Aveuglés par la seule réduction d'impôt, les investisseurs en font les frais. Par exemple, dans le quartier Gratte-Ciel, à Villeurbanne, des studios sont commercialisés à 6 160 euros/m² et des deux-pièces à 5 300 euros/m². Et ce, alors même qu'Immo G Consulting évalue en moyenne un deux-pièces neuf hors Pinel à 4 270 euros le m². Le même phénomène s'observe à Toulouse, Nantes ou Strasbourg, où les petits logements réservés au Pinel s'affichent fréquemment autour de 5 000 euros le m² quand les tarifs du neuf « classique » oscillent entre 3 500 et 4 200 euros le m².

Même si des différences existent entre quartiers, à l'évidence, les promoteurs ont la main lourde. Ce constat vaut pour Montpellier, Toulouse, Nantes, Rennes, Clermont-Ferrand, Rouen, Besançon ou encore Vichy. « *Des logements achetés en défiscalisation il y a dix ans entre 2 000 et 2 500 euros le m² se revendent à moitié prix* », confie un négociateur de l'agence Espace Immo à Vichy. Notre conseil : mieux vaut fuir les prix trop élevés et investir dans du neuf classique, moins cher et moins contraignant au plan locatif (aucun plafond de loyer) ou dans de l'ancien, plus rentable.

Le neuf plébiscité par les locataires, mais...

Deuxième piège : se fier aux simulations des vendeurs. Car bien que le Pinel soit censé favoriser le logement intermédiaire, avec des plafonds de loyer en principe inférieurs de

20 % à ceux du marché libre, il n'est pas rare qu'ils les dépassent. Or si les locataires plébiscitent le neuf, ils ne sont pas prêts à déboursier 10 % ou 20 % de loyer en plus. Exemple, à Marseille, où le plafond du Pinel s'établit à 12,50 euros par mètre carré, alors que le loyer moyen de marché n'excède pas 11,20 euros. « *Ici, les logements neufs peinent à se louer au plafond Pinel, et, pour trouver des locataires, il faut rabattre ses prétentions* », admet Jean-Luc Lieutaud, directeur général de Square Habitat.

La rentabilité, forcément, en souffre. Avec un loyer de marché à 549 euros, contre 612 euros en Pinel, un 49 m² vendu 5 330 euros le m² ne rapporte que 2,5 % (2,8 % en Pinel hors fiscalité). Même constat en zone B1, notamment à Toulouse, Nantes, Rennes ou Saint-Nazaire. « *A Saint-Nazaire, nous venons de louer, en deux mois, 44 logements neufs à des loyers inférieurs au Pinel* », confie Arnaud Olivier, gérant du cabinet éponyme.

Résultat : les rendements annoncés sur le papier (3 % à 3,5 %) se transforment souvent en 2,5 % à 3 %. La situation est encore plus épineuse en zone B2 (villes moyennes ayant obtenu un agrément) et en zone C (secteurs ruraux). Si un plafond Pinel à 8,75 euros le m² est cohérent à Angers, Brest, Calais, Evreux, Dunkerque ou encore Lorient, il ne l'est pas du tout à Carcassonne, Rodez, Tarbes, Mâcon, Saint-Brieuc ou Vichy, où le plafond Pinel est supérieur de 12 % à 17 % au loyer de marché. « *Dans ces villes au marché locatif plutôt détendu et aux taux de vacance parfois élevés, investir en Pinel est risqué* », avertit Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'immobilier, qui milite pour une - refonte des zones géographiques.

Le dispositif Pinel offre jusqu'à 21 % de réduction d'impôt

L'investisseur qui opte pour le dispositif Pinel bénéficie d'une réduction d'impôt variant en fonction de la durée d'engagement de location : 12 % sur 6 ans, 18 % sur 9 ans et 21 % sur 12 ans. Elle est calculée sur la base de deux plafonds : 5 500 euros /m² maximum et 300 000 euros/an de montant d'achat. En contrepartie, l'investisseur doit respecter certaines règles : choisir des locataires ne dépassant pas certains plafonds de ressources; ne pas excéder les plafonds de loyers définis selon la zone géographique du logement. Les zones B2 (villes de plus de 50 000 habitants) et C (secteurs ruraux) ne sont éligibles que sur agrément préfectoral (le plafond de la zone C n'a d'ailleurs toujours pas été publié). Signalons enfin qu'il est possible de louer à un ascendant ou un descendant dès lors que ces plafonds sont respectés, mais le Pinel n'échappe pas au plafonnement des niches fiscales de 10 000 euros par an.

Source: *Le Monde.fr*

• 18/04/2017 - Le moral des professionnels de l'immobilier au beau fixe

Jamais depuis janvier 2015, le moral des professionnels de l'immobilier n'a été aussi bon. Depuis le début de l'année 2017, ils sont 87% à considérer que le marché du logement s'est amélioré.

C'est "le score le plus élevé depuis le lancement du baromètre" début 2015, annoncent les auteurs du baromètre Crédit Foncier/ CSA sur le moral des professionnels de l'immobilier. En effet, 87% des sondés ont le sentiment que le marché du logement s'est amélioré ou stabilisé au cours des quatre derniers mois, soit depuis janvier 2017. Selon eux, la remontée des taux d'intérêt, engagée depuis fin 2016, ne pénalise pas le dynamisme du marché.

Et 80% sont optimistes pour l'année à venir concernant l'immobilier résidentiel. Un chiffre en hausse constante depuis deux ans (en mai 2015, ils étaient 59% à être positifs). L'étude montre que c'est dans l'Ouest de la France qu'ils sont les plus positifs : 88% dans le Sud-Ouest, 85% dans le Nord-Ouest contre 75% dans le Sud-Est et le Nord-Est. Les principales raisons de cet optimisme sont : l'attractivité du marché (79%), les dispositifs publics de soutien (67%) et le niveau, encore bas, des taux de crédit (66%). A l'inverse, le contexte économique (91%), le niveau de pouvoir d'achat des ménages (79%) et les incertitudes liées à l'élection présidentielle (78%) sont les principales inquiétudes des professionnels de l'immobilier.

Stagnation de l'évolution des prix et du nombre de transactions

Enfin, interrogés sur les prix et le nombre de transactions dans le neuf et l'ancien, les professionnels s'attendent à une stabilité du marché. Dans le neuf, 53% estiment que les prix devraient rester stables dans les 12 prochains mois. Ils sont 36% à envisager une hausse contre seulement 3% à estimer une baisse. Le nombre de transactions devrait stagner selon 42% des sondés, et augmenter pour 38%.

La tendance est semblable dans l'ancien où 53% des sondés misent sur une stagnation des prix, 23% sur une hausse et 14% sur une baisse. En Ile-de-France, les professionnels sont plus nombreux à envisager une hausse des prix (34%), tout comme dans le sud-Ouest (31%). Enfin, concernant le nombre de transactions dans l'ancien, 48% s'attendent à une stagnation, 32% à une hausse et 8% à une baisse.

Source: Batiactu.com

• 13/04/2017 - Immobilier : le marché des maisons neuves en pleine reprise

Après des années difficiles, les Français font de nouveau construire massivement des maisons en périphérie des villes pour y habiter.

On en parle moins que l'immobilier collectif, mais le marché des maisons individuelles est également en pleine reprise depuis deux ans. Les ventes de maisons neuves ont en effet bondi en 2016 de 10% à 133.000 unités, et retrouvent des niveaux enregistrés en 2011, même s'ils n'ont pas encore renoué avec la barre de 145 000 franchie en 2010, et encore moins avec les années records 2006 et 2007 où les chiffres avoisinaient les 160.000 à 170.000 maisons vendues.

Les acquisitions de ces maisons qui sont essentiellement construites en périphérie des villes ont fortement augmenté en Île-de-France (+24%) et dans les régions de l'ouest: +22% pour la Nouvelle Aquitaine, la Bretagne et la Normandie, et +31% pour les Pays-de-la-Loire. Ce dynamisme est aussi la preuve que les ménages français restent à la recherche de plus d'espace pour vivre, quitte à s'éloigner des centres-villes, où l'emploi est pourtant de plus en plus concentré. Une demande d'éloignement qui va en partie à rebours des politiques publiques qui misent beaucoup sur la densification des villes.

Le PTZ, mesure indispensable

Du reste, c'est bien le gouvernement qui est à l'origine de ce redressement spectaculaire (seulement 98.000 ventes avaient été enregistrées en 2014). Le marché des maisons neuves a été fortement dynamisé par le nouveau prêt à taux zéro (PTZ) élargi depuis le 1er janvier 2016, puisque près de 117.000 prêts ont été distribués en 2016, contre 59.000 en 2015, a indiqué la LCA-FFB, qui fédère les professionnels de la maison individuelle. Ce n'est pas une surprise : la chute du marché à partir de fin 2011 était déjà en grande partie due à la reconfiguration défavorable du PTZ.

Reste que les transactions ont été en forte hausse grâce à la chute des taux d'intérêt nominaux de crédits immobiliers ces dernières années, qui ont atteint un point bas historique à 1,31% en moyenne en novembre 2016, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Bref, en 2016, « les planètes étaient bien alignées et il convient en 2017 de consolider cette dynamique », commente le président de LCA-FFB, Patrick Vandromme.

Une fin d'année 2017 incertaine

Car si la remontée des taux d'intérêt à 1,51% en moyenne en mars 2017 ne s'est pas fait ressentir négativement sur l'activité, en revanche le second semestre de l'année pourrait être plus compliqué. Clairement, « si les taux augmentaient d'entre 0,5 et 1 point de pourcentage d'ici la fin de l'année, il y aurait nécessairement un impact négatif sur les transactions », assure Pierre Jude, président du constructeur Maisons Pierre.

Un autre phénomène pourrait venir perturber le marché : « Les incertitudes sur une éventuelle réorientation de la politique du Logement à l'aune d'une politique budgétaire plus restrictive », à l'issue de l'élection présidentielle du printemps, note la LCA-FFB. Par exemple, « si l'on rabote les aides de type PTZ, il y aura une incidence importante sur le

marché. Car soyons clair : l'immobilier a toujours fonctionné avec des aides de l'Etat », reconnaît Pierre Jude. A l'inverse, « l'activité pourrait être encore plus dynamique si l'on augmentait les soutiens publics, en élevant par exemple le plafond de revenus pour obtenir l'APL accession », estime-t-il.

Une demande structurellement soutenue

Ce n'est en tout cas pas du côté des ménages que la demande va fléchir : d'ici à 2020, « les besoins en nouveaux logements liés à la simple augmentation du nombre de ménages et à l'obsolescence (en particulier géographique) du parc existant sont à minima d'environ 400 000 unités par an hors rattrapage du déficit cumulé », estime la LCA-FFB. Or, entre début mars 2016 et fin février 2017, 387.000 logements ont été mis en chantier, toutes catégories confondues. On n'y est pas encore, donc.

Reste toutefois à maîtriser la hausse des prix : selon le baromètre LPI-SeLoger des prix immobiliers, le prix moyen des maisons neuves a progressé de 3,5% en 2016, à hauteur de 2 424 euros le mètre carré (foncier compris), contre une hausse de seulement 0,9% en 2015. Or, si le pouvoir d'achat immobilier des ménages venait à s'éroder, le marché risquerait de se crispier à nouveau.

Source: LaTribune.fr

- **11/04/2017 - Salons : La croissance du bâtiment en France s'accroîtra en 2017**

Évènement international de référence des secteurs du bâtiment et de la construction, le Mondial du bâtiment se tiendra du 6 au 10 novembre 2017 au parc des expositions de Paris Nord Villepinte, à Paris, en France.

Tous les deux ans, les salons Interclima+Elechb, Idéobain et Batimat présentent les matériaux et les solutions des bâtiments d'aujourd'hui et de demain. En effet, dans un contexte de marché aux perspectives favorables mais marqué par de profonds changements, l'édition 2017 du Mondial du bâtiment a pour ambition d'aider les professionnels à capter la reprise en leur permettant de décoder les nouveaux enjeux du bâtiment et de découvrir les solutions pour y répondre. Après une année 2016 meilleure que prévue, la croissance du bâtiment en France s'accroîtra en 2017 avec des prévisions à +3,4% en volume. Le bâtiment semble donc s'inscrire dans une nouvelle phase positive de cycle des affaires, portée notamment par l'accélération du marché de la construction neuve (+7%) en résidentiel comme en tertiaire.

Source: Aujourd'hui.ma

- **11/04/2017- Pourquoi la crise du logement touche aussi les campagnes**

Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du Management des Services Immobiliers, déplore le fait que les candidats à la présidentielle, ne prennent pas suffisamment en compte la situation des zones rurales dites délaissées. Les problèmes de logement y sont également conséquents...

La politique du logement s'arc-boute sur les zones tendues, celles dans lesquelles l'offre ne se suffit pas à satisfaire la demande. La France en compte vingt-huit, ces fameuses agglomérations où la loi ALUR, tant qu'elle n'aura pas été modifiée, nous promet un encadrement des loyers pour juguler les excès du marché. Il y a une logique à se pencher sur ces territoires à forte attractivité économique, culturelle ou touristique, où se loger est doublement difficile : à la vente comme à la location, les biens y sont rares, avec des files d'attente tant pour les logements privés que pour les HLM - plus de dix ans de patience nécessaire à Paris -, et quand on parvient à trouver son bonheur, l'effort financier pour y accéder est considérable.

En un sens, le problème des zones tendues est devenu au fil des mandats présidentiels et parlementaires l'épreuve de vérité. C'est au point qu'il se dit même que dans ces zones-là, l'action politique échouera inéluctablement à pallier la fatalité : toujours plus de ménages désireux d'y vivre et jamais assez de logements. Ainsi, on voit les prix repartir à la hausse dans la capitale sans pouvoir faire quoi que ce soit.

On a fini par oublier l'autre France, celle des zones dans lesquelles les propriétaires bailleurs ont du mal à trouver un locataire et les vendeurs peinent à trouver un acquéreur. Ces villes moyennes où les prix n'augmentent plus, voire ont baissé à des niveaux incroyables aux yeux des ménages qui habitent les grandes agglomérations. Ces villes dont les centres se sont vidés ces quarante dernières années. Dans certaines, la douceur de vivre a endormi l'acuité visuelle, et l'indolence a trop fait oublier l'essentiel : pas d'immobilier sans vie. Là, on a vu les immeubles collectifs se dégrader lentement, se vider peu à peu. Là, les commerces ont fermé les uns après les autres au profit de zones commerciales rejetées à la périphérie. Les salles de cinéma traditionnelles ont fait place à des multiplex loin du cœur des villes. Au bout du compte, dans ces villes moyennes, pour beaucoup porteuses d'une belle histoire, qui ont contribué à l'équilibre du pays, la valeur du patrimoine des ménages n'est pas assortie aux efforts que des générations ont déployé pour les acquérir.

Source: Capital.fr

• 06/04/2017 - 2017 : quel placement immobilier privilégié ?

En 2017, le secteur immobilier est en plein croissance. Investir dans la pierre est le placement préféré des français. Les investisseurs immobiliers peuvent faire fructifier leurs capitaux grâce à de nombreux placements financiers, notamment immobiliers. En 2017, les taux d'emprunt sont attractifs et les taux de crédit sont encore bas. C'est le bon moment de faire fructifier vos ressources et d'assurer votre avenir avec des revenus attrayants. Pour avoir un aperçu de vos futurs investissements, découvrez les meilleurs placements immobiliers en 2017.

L'immobilier : une solution d'investissement exceptionnel

L'immobilier est un investissement privilégié en 2017 et connaît un succès par rapport aux autres produits financiers, (source : www.actual-immo.fr). Les motivations sont multiples : l'augmentation de revenus, l'allégement fiscal, la constitution de capital retraite ..., l'immobilier représente une source d'opportunités pour les investisseurs. Mais pour réussir dans le secteur immobilier, il est essentiel de trouver un parfait équilibre entre le rendement et le niveau de risque. La hausse des prix a aussi un impact négatif sur la rentabilité locative des biens.

L'immobilier neuf

La loi Pinel a introduit beaucoup d'avantages pour les investisseurs, qui veulent se lancer dans l'immobilier neuf dans le but de louer. Ils peuvent bénéficier du régime de défiscalisation Pinel, qui s'étend jusqu'au 31 décembre 2017 et offre une réduction d'impôt variant de 12 à 21 %. Ces taux dépendent de la durée de location du bien. Mais ce type d'investissement présente certains risques, et la prudence reste de mise. Même si les taux de crédit immobilier sont bas, la montée en flèche des prix des biens neufs est une réalité. Les rendements locatifs ne sont pas assez fructueux et les rentrées d'argent sont minimales.

Le locatif dans l'ancien

Peu importe la hausse des prix en 2016, l'achat à crédit dans l'immobilier ancien destiné à la location est une excellente opération d'investissement. L'ancien reste plus accessible par rapport à l'immobilier neuf, surtout en cas de réalisation de travaux de rénovation. En raison du déficit foncier, vous avez la possibilité de diminuer la valeur de votre revenu global, allant jusqu'à 10 700 euros durant la première année, le reste est imputé dans les décennies suivantes.

Les investisseurs immobiliers peuvent avoir une rentabilité brute, qui peut dépasser les 5% et ont droit à une fiscalité avantageuse et un bon rendement.

L'immobilier géré

Les résidences du tourisme des seniors et des étudiants, les établissements spécialisés dans l'accueil des personnes âgées dépendantes (Ehpad), représentent un investissement locatif soumis au régime de défiscalisation Censi-Bouvard, valable au 31

décembre 2017. L'un des principaux avantages est la réduction d'impôt de 11 % HT du prix d'achat du bien immobilier, sur neuf ans. Le plafond de 300 000 euros d'investissement est valable chaque année à condition de louer votre bien durant la même période. Ce dispositif présente une fiscalité avantageuse, qui se base sur des revenus locatifs limités en 32 900 euros. Outre la fiscalité avantageuse, les biens gérés permettent d'avoir un bon rendement et une gestion plus simplifiée. Le risque de ce type d'investissement immobilier est moyen.

Source: Magazine immobilier

- **04/04/2017 - Immobilier : les taux poursuivent leur remontée**

Pour l'accession à la propriété dans le neuf, les taux de crédit immobilier se sont affichés en mars à 1,57% contre 1,53% dans l'ancien. Ils sont en hausse depuis décembre 2016.

Lentement mais sûrement, ils progressent. Les taux d'intérêt des crédits immobiliers accordés aux particuliers par les banques en France ont poursuivi leur remontée en mars, retrouvant leur niveau de juillet 2016, a indiqué mardi l'observatoire Crédit Logement/CSA dans un communiqué. Les taux des prêts du secteur concurrentiel (toutes durées confondues) se sont établis à 1,51% en moyenne en février,

Après être tombés jusqu'à 1,31% en novembre au terme d'une année de repli, ils ont entamé un rebond, progressant en moyenne à 1,34% en décembre, 1,38% en janvier et 1,49% en février. Pour l'accession à la propriété dans le neuf, ils se sont affichés en mars à 1,57% contre 1,53% dans l'ancien.

Augmentation "très modérée" en mars

Si les taux remontent depuis décembre dernier, reprenant leur niveau de juillet 2016, souligne l'observatoire, *"l'essentiel de la hausse s'est constaté en février, alors qu'en mars l'augmentation n'a été que très modérée"*.

"La hausse des taux des crédits immobiliers reste donc très modérée et elle n'a guère affecté le dynamisme de la demande", poursuit l'organisme, ajoutant que *"la solvabilité de cette dernière est préservée, aucun des marchés n'ayant eu à subir une dégradation brutale des conditions de crédit"*.

De plus, la remontée des taux constatée depuis décembre 2016 *"se produit à un rythme comparable sur toutes les catégories de prêts"*, analyse encore l'observatoire, tandis que la durée des prêts accordés en mars s'est établie à 209 mois en moyenne contre 214 mois en février.

Pour mémoire, le montant des crédits immobiliers octroyés en 2016 a atteint un niveau record, à hauteur de 251 milliards d'euros, soutenu par une portion importante de renégociations de prêts, selon des données publiées en février par la Banque de France. Il s'agit du total le plus élevé depuis au moins 2003, les statistiques antérieures à cette date n'étant pas disponibles.

Source: La Tribune.fr avec AFP

- **27/04/2017 - USA/Immobilier-Les promesses de ventes reculent de 0,8% en mars**

WASHINGTON/NEW YORK, 27 avril (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

*** BAISSÉ DE 0,8% DES PROMESSES DE VENTES EN MARS**

27 avril - Les promesses de ventes de logements ont reflué en mars en raison d'une baisse de l'activité liée à une pénurie de biens, montrent les données publiées jeudi par la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR).

Son indice, calculé à partir des compromis signés le mois dernier, a reculé de 0,8% à 111,4, après avoir touché un pic de dix mois en février à 112,3.

Mais les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à une baisse encore plus forte, de 1%, le mois dernier.

Sur un an, les promesses de ventes ont progressé de 0,8%.

Les promesses se transforment en ventes après un mois ou deux, et le marché a rencontré des freins à l'automne liés à une pénurie de stocks de logements, a expliqué la NAR.

Cette pénurie a également poussé les prix à la hausse. En mars, 42% des logements ont été vendus au prix du marché ou au-dessus.

*** LES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS GRIMPENT DE 5,8% EN MARS**

25 avril - Les ventes de logements neufs ont atteint en mars un pic de huit mois aux Etats-Unis, signe de la robustesse du marché immobilier américain malgré un ralentissement de la croissance du secteur au premier trimestre.

Elles ont augmenté de 5,8% à 621.000 unités en rythme annualisé, corrigé des variations saisonnières, selon les chiffres publiés mardi par le département du Commerce. Il s'agit du niveau le plus élevé depuis juillet 2016.

Le rythme des ventes au mois de février a été révisé à 587.000 unités au lieu de 592.000.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à une baisse de 0,8% à 583.000 unités le mois dernier.

La statistique mensuelle des ventes de logements neufs est volatile et sujette à des révisions de grande ampleur.

Sur un an, elles ont augmenté de 15,6% en mars.

*** LES PRIX ONT AUGMENTÉ PLUS QUE PRÉVU EN FÉVRIER (+5,9%)**

25 avril - Les prix immobiliers dans les 20 principales métropoles des Etats-Unis ont augmenté de 5,9% en février sur un an, leur plus forte hausse depuis juillet 2014, montrent mardi les résultats de l'enquête mensuelle S&P CoreLogic Case-Shiller.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une augmentation de 5,7% sur un an, après une progression identique en janvier (donnée non révisée).

Sur une base mensuelle et en données corrigées des variations saisonnières (CVS), les prix immobiliers dans les 20 grandes métropoles suivies par Case-Shiller sont en hausse de 0,7%, après une progression de 0,9% en janvier. Le consensus était de 0,8%.

*** LES REVENTES DE LOGEMENTS PLUS DYNAMIQUES QUE PRÉVU**

21 avril - Les reventes de logements ont progressé plus fortement que prévu en mars aux Etats-Unis au point d'atteindre leur plus haut niveau depuis 10 ans, car même si les logements arrivent en plus grand nombre sur le marché, ils trouvent rapidement preneurs.

Elles ont augmenté de 4,4% au rythme annualisé de 5,71 millions d'unités, a annoncé vendredi la National Association of Realtors (NAR), principale fédération d'agents immobiliers du pays.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à une hausse limitée à 2,5%, au rythme annualisé de 5,60 millions d'unités.

La statistique de février a été revue en légère baisse, à 5,47 millions.

Les reventes du mois de mars sont en hausse de 5,9% sur un an et atteignent leur plus haut niveau depuis février 2007.

Le redressement du marché immobilier aux Etats-Unis est soutenu par l'amélioration du marché du travail et la hausse des salaires mais la demande est plus dynamique que l'offre.

Si le nombre de logements sur le marché a augmenté le mois dernier de 5,8% à 1,83 millions d'unités, les stocks se sont néanmoins contractés de 6,6% sur un an.

Les logements mis en vente sont ainsi restés globalement 34 jours sur le marché en mars, contre 45 jours en février, a souligné la NAR.

Au rythme des ventes du mois dernier, il faudrait 3,8 mois pour écouler l'ensemble des stocks de logements, ce qui est inchangé par rapport à février.

*** BAISSÉ DE 6,8% DES MISES EN CHANTIER EN MARS**

18 avril - Les mises en chantier ont baissé en mars aux Etats-Unis, celle des maisons individuelles dans le Midwest ayant atteint leur plus fort recul depuis trois ans, en raison notamment du mauvais temps.

Selon les données publiées mardi par le département du Commerce, les mises en chantier ont reculé de 6,8% en données corrigées des variations saisonnières, à un rythme annualisé de 1,22 million contre 1,30 million en février, chiffre révisé à la hausse par rapport à une estimation précédente de 1,29 million.

Les économistes interrogés par Reuters anticipaient en moyenne 1,25 million de mises en chantier en mars.

Par rapport à mars 2016, elles ont progressé de 9,2%.

Les mises en chantier au mois de février avaient été soutenues par un temps particulièrement doux, mais la baisse des températures en mars et la tempête qui a frappé les régions du Nord-Est et du Midwest ont pu contribuer à cette baisse.

Les mises en chantier de maisons individuelles, qui représentent la plus grande partie du marché de l'immobilier résidentiel, ont reculé de 6,2% à 821.000 unités. Celles dans le Midwest ont baissé de 35%, leur plus fort repli depuis janvier 2014.

Témoignant de la bonne santé du marché immobilier, le nombre de permis de construire a augmenté de 3,6% mais il a reculé de 1,1% pour le seul segment des maisons individuelles, après avoir atteint un pic de plus de neuf ans en février.

*** INDICE DE CONFIANCE NAHB EN REcul UN PEU PLUS ÉLEVÉ QUE PRÉVU**

17 avril - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a plus fléchi que prévu en avril, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mercredi.

Il s'établit à 68 contre 71 en mars. Les économistes et analystes interrogés par Reuters le voyaient à 70.

Le sous-indice mesurant l'opinion des professionnels interrogés sur les ventes de logements individuels a fléchi à 74 contre 77 en mars et celui mesurant leur opinion sur les ventes à un horizon de six mois est en recul à 75 après 78 en mars.

* REBOND DE 0,8% DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN FÉVRIER

3 avril - Les dépenses de construction aux Etats-Unis ont rebondi en février après leur recul inattendu du mois précédent, s'inscrivant à leur meilleur niveau depuis près de 11 ans grâce notamment à l'investissement résidentiel.

Les dépenses de construction ont augmenté de 0,8% à 1.190 milliards de dollars (1.115 milliards d'euros), leur niveau le plus élevé depuis avril 2006, selon les chiffres publiés lundi par le département du Commerce.

La baisse de janvier a été révisée à -0,4% au lieu de 1,0% initialement estimée.

Les économistes interrogés par Reuters tablaient en moyenne sur un rebond plus prononcé, de 1,1%, en février.

Par rapport au même mois de 2016, les dépenses de construction ont augmenté de 3,0%.

En février, les dépenses de construction publiques ont rebondi de 0,6% après trois mois consécutifs de baisse.

Au niveau du gouvernement fédéral, les dépenses de construction ont reculé de 2,8% après une chute de 5,6% en janvier.

Les investissements privés ont progressé de 0,8% et les dépenses pour les constructions résidentielles ont augmenté de 1,8%.

Source: Reuters France

• **05/04/2017 - Prix immobilier 2017 : Aux Etats-Unis, l'indice des prix des logements a dépassé les niveaux records qu'il avait atteints avant la crise**

Aux Etats-Unis, la chute de l'indice des prix amorcée en 2007 a été vertigineuse (-19% entre le 2e trimestre 2007 et le 2e trimestre 2012), mais le marché s'est nettement redressé depuis (+25%). A 639 points au 3e trimestre 2016, l'indice des prix des logements a même atteint un nouveau plus haut historique, dépassant le niveau qu'il avait connu mi-2007, juste avant l'éclatement de la bulle. Entre 2012 et 2016, le prix médian des logements anciens dans les zones métropolitaines s'est lui aussi apprécié dans le pays de l'Oncle Sam (+33%, selon les chiffres des Realtors). Rien qu'entre le 4e trimestre 2015 et le 4e trimestre 2016, la progression avoisine les 6%. A noter toutefois qu'il avait légèrement reculé entre les 3e et 4e trimestres 2015 (-3%). D'après le site immobilier Redfin, les prix devraient grimper de 5,3% en 2017 et les ventes dans l'existant de 2,8% par an, après +3,4% en 2016 : "La hausse des taux hypothécaires incitera probablement les personnes à rester dans leur logement afin de conserver leurs faibles mensualités ou à les louer plutôt que de les vendre dans le but de faire une plus-value".

A noter toutefois qu'il n'y a pas un mais plusieurs marchés immobiliers américains. Et tous n'ont pas évolué de la même manière ces dernières années. A San-Francisco, par exemple, le prix médian des logements individuels a bondi de 54% depuis 2012 (+7,3% entre le 4e trimestre 2016 et le 4e trimestre 2016). Un marché surévalué, d'après le géant de l'industrie bancaire suisse UBS. A l'inverse, le marché immobilier à Chicago, lui, reste sous-évalué, selon la société de services financiers helvétiques. Dans cette zone métropolitaine, l'indice des prix a toutefois progressé de 8% entre le 4e trimestre 2015 et le 1er trimestre 2016.

Mais il n'est pas besoin de traverser l'Atlantique pour observer de telles évolutions. De l'autre côté de la Manche, le prix de l'immobilier a augmenté de 27% depuis le 2e trimestre 2011. Sur un trimestre, l'indice des prix a augmenté au de 1,6% au Royaume-Uni (+7,3% sur un an). A Londres, la progression est encore plus fulgurante que dans les autres régions du pays : les prix y ont atteint des nouveaux records et le risque de bulle immobilière y est imminent, d'après UBS.

Source: journaldunet.com

- **27/04/2017 - Royaume-Uni : ajustement de l'immobilier résidentiel**

Le marché immobilier est un bon thermomètre pour mesurer l'impact du Brexit sur l'économie britannique. Au vu de l'indice Halifax, un fléchissement des prix est bien amorcé après la forte hausse des années 2013-2016. Néanmoins, les enquêtes RICS sur le marché résidentiel suggèrent que l'ajustement des prix immobiliers resterait finalement limité.

Source: *rexecode.fr*

- **25/04/2017 - La transaction immobilière au... Royaume-Uni !**

Le logement est au cœur des préoccupations des 300 000 français expatriés au Royaume-Uni. Avec des loyers qui atteignent des sommets, la question de l'achat s'y pose rapidement. Heureusement, malgré les incertitudes liées au Brexit et des prix très élevés, le marché britannique offre de solides garanties pour qui souhaite y devenir propriétaire.

Le Royaume-Uni est-il en passe de voir le bout du tunnel ? En 2016, l'augmentation des prix de l'immobilier a été légèrement inférieure à celle de l'année précédente. A Londres, le dégonflement est encore plus net, la hausse en 2016 n'atteint que 3,7% contre 12,2% en 2015 ! Faut-il y voir un "effet Brexit" ? La décision du pays de sortir de l'Union européenne a indéniablement créé un climat d'insécurité pour les investisseurs. Mais outre-Manche, on ne s'alerte pas pour autant. La pénurie de logements, un haut niveau d'emploi et des taux d'intérêt au plus bas restent les meilleures garanties pour assurer la stabilité et la fiabilité du marché immobilier.

Au Royaume-Uni, il est courant de s'endetter jusqu'à 90 % de la valeur de la propriété

La procédure de financement

Au Royaume-Uni, il est courant de s'endetter jusqu'à 90 % de la valeur de la propriété. Au-delà de cette part, les banques deviennent plus réticentes et soumettent l'emprunt à une assurance supplémentaire. Le montant de l'emprunt est calculé sur le salaire annuel, et on vous prêtera en moyenne jusqu'à 4 fois votre salaire annuel brut. Partie active de la procédure d'achat, la banque peut imposer une expertise du bien que l'acheteur a l'intention d'acquérir. Un « chartered surveyor » (expert immobilier) pourra alors être mandaté. Mais il est recommandé de procéder à une expertise plus détaillée. Trois types d'expertises vous permettront d'accéder à une étude approfondie : la « valuation » (estimation), le « homebuyer's report » (rapport d'expertise à la demande de l'acheteur) et le « structural survey » (expertise physique du bâtiment).

La procédure d'achat

Lorsque vendeurs et acheteurs s'entendent sur une offre, ceux-ci ne sont pas pour autant liés et peuvent remettre en cause l'offre déposée sans conséquences financières

Subtilité toute britannique, il existe deux procédures d'achat au Royaume-Uni : le « Freehold », très semblable à la vente française et le « Leasehold » qui permet d'acheter uniquement les murs et de louer le terrain. Tel un bail, il est conclu pour une durée limitée (généralement autour de 99 ans). En revanche, la procédure débute comme en France : dans une agence immobilière. Seule différence, la commission de l'agent immobilier est à la charge du vendeur et non de l'acheteur. Lorsque vendeurs et acheteurs s'entendent sur une offre, ceux-ci ne sont pas pour autant liés et peuvent remettre en cause l'offre déposée sans conséquences financières.

L'acheteur diligente ensuite des expertises du bien et négocie les conditions d'achats. Une fois les parties d'accord, elles procèdent à l'échange des contrats. L'acheteur paie

un acompte représentant 10 % du prix de vente et fixe avec le vendeur la date de la réalisation de la vente (« completion date »).

La procédure notariale

Au Royaume-Uni, la grande majorité des ventes sont établies par des avocats (« solicitors »). L'acte de réalisation de la vente (« completion »), tout comme les actes précédents sont rédigés par les avocats. Durant cette étape finale, l'avocat de l'acheteur vérifie les informations obtenues avant l'échange des contrats. S'il n'y a pas de difficultés, il gère avec la banque le transfert de fonds nécessaire pour régler le solde du prix d'achat. C'est à l'avocat de l'acheteur de s'assurer que le bien ne fait pas l'objet d'une hypothèque.

Enfin, c'est encore lui qui procède à l'enregistrement du titre de propriété auprès du Registre de Propriété (« Land Registry »). L'ensemble de la procédure est *généralement plus rapide qu'en France, comptez entre 6 et 8 semaines.*

Source: myexpat.fr

- **18/04/2017 - Le Royaume-Uni reste plébiscité par les investisseurs dans l'immobilier commercial**

Malgré le Brexit, le Royaume-Uni reste le marché préféré pour les investisseurs dans l'immobilier commercial. C'est le principal enseignement du dernier Baromètre sur l'investissement immobilier commercial réalisé par la plateforme d'investissement immobilier Brickvest. Ainsi, 30% des investisseurs interrogés ont désigné la Grande-Bretagne comme la destination privilégiée pour leurs placements sur ce segment.

L'autre enseignement du Baromètre BrickVest concerne la hausse de l'attractivité de la France. Désignée par 18% des investisseurs, elle progresse de 4 points par rapport au premier trimestre 2016 (14%). L'Hexagone reste toutefois derrière l'Allemagne, désignée par 25% des votants et les Etats-Unis (18%).

Source: optionfinance.fr- AOF

- **07/04/2017 - Immobilier résidentiel sur Londres – Le paradis des investisseurs ?**

Le prix de l'immobilier au Royaume-Uni a subi une augmentation de 410% entre 1986 et 2006 (source : Housing Statistics Briefing, English Partnerships September 2006). Il est cependant intéressant de noter que les prix sur Londres augmentent toujours beaucoup plus rapidement que la moyenne nationale

A la fin du premier trimestre 2011 le marché de l'immobilier britannique reste éclectique avec un écart entre le Nord et le Sud qui continue à se creuser. Les prix ont augmenté dans 8 des 13 régions britanniques, et plus spécifiquement à Londres, la hausse est de 2,3% sur le premier trimestre pour 1% sur l'ensemble du Royaume-Uni (source Lonres). Dans le contexte actuel de récession économique, de politique internationale instable et de prix de l'immobilier "dit" en baisse, il est légitime de se demander comment les prix de l'immobilier vont évoluer et s'il est toujours sage d'investir dans la pierre à Londres. D'autant que les récentes réductions dans le budget des dépenses publiques apportent encore plus d'ambiguïté sur la reprise économique et vont maintenir une certaine incertitude chez les ménages.

Une surenchère des prix à l'achat

Etonnamment, dans les zones les plus attractives du centre de Londres, les propriétés reçoivent des offres d'achat au dessus du prix de mise en vente dans les jours suivant la mise sur le marché. On peut également noter que la plupart des ventes sont faites sous pli cacheté (36% des agents interviewés par Lonres rapportent une augmentation dans les trois derniers mois dans ces zones). Cette tendance est en majorité due à une faible offre de logements de qualité associée à une forte demande d'acheteurs internationaux venant d'Inde, de Russie, du Japon et plus récemment une vague

d'investisseurs venant du Moyen Orient. Dans ce contexte les acheteurs n'ont pas d'autres choix que de faire de plus grosses offres. Le niveau des prix atteints, en comparaison avec le niveau des prix initiaux, a augmenté, en moyenne de 97.6% au premier trimestre 2011-c'est le niveau le plus haut depuis le pic du marché en 2007.

Développement des appartements de luxe

Cette tendance est en opposition avec celle du marché national britannique et renforce la ténacité du marché londonien à tenir les prix, ces derniers étant supposés augmenter d'au moins 2-3% en 2011. Sur le graphique, on peut voir que ces dix dernières années, les quartiers les plus recherchés n'ont pas été touchés par la crise. En effet, la tendance est à la hausse. Il est aussi intéressant de noter que si l'on regarde Londres dans sa globalité le prix moyen à la vente a déjà augmenté de 5.8% depuis la fin 2010 (sources Lonres).

Actuellement le développement d'appartements ultra luxueux à des adresses prestigieuses met en relief le statut indéniable de Londres en tant que capital mondial de l'immobilier. En 2010, un appartement acheté à One Hyde Park a battu le record mondial avec un prix d'achat de £100,000 millions de pounds soit 70,000 euros/m². C'est un magnifique duplex de 6 chambres, avec un système high-tech de purification d'air, des fenêtres pare-balles et même une pièce blindée où les habitants peuvent aller se cacher en cas d'attaque. Postés aux portes, les hommes de la sécurité sont entraînés par les forces spéciales britanniques, et pour le confort des résidents un room service 5 étoiles est également inclus dans le prix d'achat. L'attrait de la livre sterling et l'incertitude politique et économique mondial, font que Londres maintient un attrait certain pour les investisseurs.

Même tendance sur le marché locatif

En ce qui concerne la location, les prix du marché ont également augmenté. En 2010, on a observé une baisse du nombre de propriété sur le marché de 20%, comparé à 2009, ce qui a contribué à une augmentation de 10% de la valeur des loyers sur l'année (sources Lonres).

Les premières indications pour 2011 suggèrent que l'offre disponible a légèrement augmenté comparé à la même période en 2010, bien qu'elle soit plus faible dans le Nord et l'Ouest de Londres. Cependant, l'offre reste limitée alors que la demande est toujours élevée.

Cette tendance se maintient avec le marché de la dette qui, étant limité, restreint l'achat des propriétaires qui préfèrent garder leur bien plutôt que de le vendre quand ils en rachètent un deuxième et le renouvellement des locations par des propriétaires prêts à s'établir à Londres. Le résultat est que les propriétés se louent plus rapidement. Les premiers chiffres montrent que les propriétés trouvent locataire dans une moyenne d'un mois et demi après leur mise sur le marché (même plus vite qu'en 2010 où la moyenne était de 1.6 mois – source Lonres). Jean-Pierre Saint-Savit, responsable de la recherche et de la location chez Boule International prédit une hausse des prix de 5 à 10% sur le marché de la location pour l'été, période où la demande est la plus forte. Une tendance de plus en plus courante est l'achat pour louer car les perspectives de rendement augmentent. Dans certaines zones du Royaume-Uni, la plus-value approche les 8% écrit Tanya Powley dans le Financial Times. Les études menées par Findaproperty montrent que sur les 49 quartiers du Royaume-Uni où le rendement est de plus de 6%, 12 se trouvent à Londres.

Source: lepetitjournal.com

• 04/04/2017 - L'immobilier résidentiel montre des signes de faiblesse au Royaume-Uni

(AOF) - Les sociétés exposées au marché britannique dans le secteur des matériaux de construction par exemple, ou de l'immobilier, vont sans doute porter un œil attentif à la dernière étude IHS-Markit sur le sujet. Le bureau d'études indique en effet ce matin que le marché de l'immobilier résidentiel outre-Manche a ralenti en mars, compensant le dynamisme des travaux publics et de l'immobilier commercial. Dans ce contexte, l'indice

des directeurs d'achat pour le secteur de la construction est tombé de 52,5 en février à 52,2 en mars, actant ce ralentissement général.

Pour l'heure, le ralentissement semble toutefois de faible ampleur et IHS-Markit indique que les entreprises de construction britanniques sont confiantes sur leurs perspectives à court terme. La confiance dans l'activité est au plus haut depuis fin 2015.

Source : *Lefigaro.fr* bourse

- **04/04/2017 - Immobilier : A Londres, le logement n'a jamais été aussi inabordable**

Acheter dans la capitale anglaise est devenu mission impossible. Même en banlieue

Un coup de frein, enfin. Les prix du logement à Londres n'ont augmenté « que » de 6 % en 2016. Depuis quatre ans, c'est leur rythme le plus lent ! Pourtant ce ralentissement est surtout virtuel et jamais le logement n'a été aussi inabordable. Il faut verser dix fois le salaire médian pour acheter dans la capitale britannique.

Résultat : il est devenu impossible d'accéder à la propriété, sauf à avoir un héritage immobilier ou un salaire nettement au-dessus de la moyenne. Depuis une quinzaine d'années, le taux de propriétaires s'est effondré de 72 % à 58 %. Les causes sont bien identifiées.

Flambée en grande banlieue

D'un côté, la population est en forte croissance, la ville étant victime de son succès économique. De l'autre, la construction de nouveaux logements est beaucoup trop faible, entravée par un système de permis de construire lent et compliqué. A cela s'ajoute un autre paramètre : le centre de Londres sert de refuge aux riches oligarques russes, aux princes du pétrole ou aux Grecs et Italiens fuyant la crise de l'euro : tous ont mis leur argent dans les appartements de luxe de Kensington, Chelsea, Fulham et Westminster, souvent à travers des structures opaques enregistrées dans les paradis fiscaux.

Comme un caillou jeté au milieu d'une mare, les répercussions se font sentir en cercles concentriques. Alléchés par les prix offerts, les propriétaires du centre-ville ont vendu pour déménager en « zone 2 », la proche banlieue, ce qui y a augmenté les prix. L'effet est ensuite arrivé à la « zone 3 », et ainsi de suite. Désormais, la flambée atteint la très grande banlieue : en 2016, la plus forte hausse des prix de Grande-Bretagne, de presque 20 %, était à Luton, à une heure de train au nord de Londres. Le gouvernement a fini par agir. En avril 2016, il a fortement augmenté le droit de timbre sur les ventes.

Deux mois plus tard, le Brexit a également provoqué une chute des prix dans l'hyper-centre. L'affaissement...

Source : *lemonde.fr*

• 27/04/2017 - Les nouvelles Immobilières d'Avril 2017 en Espagne

Explosion des prix immobiliers à Barcelone au 1er trimestre 2017

Selon la société d'évaluation immobilière espagnole Tinsa, les prix des logements en Espagne ont augmenté en moyenne de 1,8% au 1er trimestre 2017 par rapport au 1er trimestre 2016. Mais cette hausse est beaucoup plus élevée en Catalogne avec +7,5% et dans la Communauté de Madrid (+6,6%) que dans les autres régions espagnoles.

Parmi les villes espagnoles, ce sont Barcelone et Alicante qui enregistrent la plus forte hausse des prix dans l'immobilier avec respectivement +12,1% et +11,7%. A l'intérieur de Barcelone, c'est l'explosion des prix dans les quartiers de Ciutat Vella avec +21,1%, Eixample avec +15,4% et Horta Guinardo avec +14,5%, confirmant la tendance présentée dans l'un de nos articles en octobre 2016.

De plus en plus d'hypothèques à taux fixes

La particularité du marché immobilier espagnol était d'avoir quasiment que des hypothèques à taux variable. Ce qui n'est plus vrai aujourd'hui : en 2015 on ne comptait que 6% des hypothèques à taux fixes, en 2016 elles atteignent 22% et la tendance en 2017 est encore à la hausse. Le taux moyen négocié est de 2,4% sur 20 à 25 ans, un taux supérieur de 0,5 à 0,9% aux taux de crédits hypothécaires fixes pratiqués en France.

L'investissement immobilier en Espagne augmente de 50% au 1er trimestre 2017 !

L'investissement immobilier a atteint 3407 millions € au premier trimestre 2017, soit 50% de plus qu'au premier trimestre 2016. 70% de cet investissement est d'origine étrangère, dont la moitié en provenance des fonds américains (GreenOak, CBRE, Hines, ...) ; très loin derrière, on trouve les fonds britanniques (21%) et allemands (8%). Le premier secteur d'investissement demeure les centres commerciaux avec 1365 millions € ; il est suivi par le secteur des bureaux (646 millions €), le secteur hôtelier (564 millions €), le secteur résidentiel (457 millions €) et le secteur logistique (241 millions €).

La Banque d'Espagne ne croit pas une nouvelle bulle immobilière

Lors de la présentation de son dernier communiqué trimestriel, la Banque d'Espagne a déclaré ne pas croire à une nouvelle bulle immobilière en Espagne. Pour l'institution espagnole, la forte croissance enregistrée dans ce secteur récemment provient surtout d'un rattrapage historique en termes de prix et de volume d'activité. L'amélioration du marché du travail, les faibles taux de crédit bancaire, et la valorisation immobilière devraient conforter le niveau élevé des investissements immobiliers en Espagne. La Banque d'Espagne reconnaît aussi que cette croissance varie largement selon la localisation, la reprise profitant d'abord aux grandes agglomérations (Barcelone et Madrid en particulier) et aux communautés autonomes plus orientées vers le tourisme.

Les loyers augmentent de plus de 10% dans 12 capitales provinciales

Dans 12 capitales provinciales espagnoles, les loyers ont augmenté de plus de 10% en 2016, et parfois même de 20% comme à Las Palmas (+22%), Barcelone (+19%) ou Saint Sébastien (+18%). Nous reviendrons dans un prochain article sur les causes multiples de cette hausse qui devrait perdurer encore au minimum 2 ans.

2017, l'année des promoteurs immobiliers ?

6 grands promoteurs espagnols, Neinor Homes, Aelca, Vía Célera, Aedas, Kronos et Metrovacesa Promoción y Suelo, veulent profiter de la récente croissance de la demande immobilière résidentielle. A eux 6, ils totalisent 4,9 milliards € d'actifs dont 6,9 millions de m² de terrains constructibles et qu'ils veulent destiner à la promotion immobilière. Pour l'instant, près de 12.000 logements sont en construction sur une partie de ces surfaces disponibles.

Brexit : les particuliers britanniques investissent moins en Espagne

Près d'un million de Britanniques possèdent un bien immobilier en Espagne. Parmi eux, un peu moins de la moitié y réside de manière permanente. Conséquence du Brexit, dans les villes côtières les plus touristiques, on note un net ralentissement de la demande britannique en immobilier. En 2016, les Britanniques représentaient encore 19% des achats immobiliers réalisés par les étrangers en Espagne contre 25% en 2015.

Source : Espanimmobilier.wordpress.com

• 19/04/2017 - Immobilier Espagne : l'assaut des investisseurs étrangers

Le moins qu'on puisse dire en Espagne, c'est que le secteur immobilier se porte très bien. Le pays continue d'intéresser les investisseurs nationaux et internationaux qui n'hésitent pas à prendre d'assaut la côte espagnole pour y établir leurs résidences secondaires.

La Costa del Sol, au sud de Malaga, est l'une des destinations phares de la reprise économique puisque 56 % des zones du littoral a fait l'objet d'opérations immobilières. De nouveaux logements se vendent chaque jour, les prix commencent à augmenter et les prévisions sont bonnes voire très bonnes pour le secteur immobilier en Espagne.

D'autres destinations ont également le vent en poupe comme c'est le cas pour les îles Canaries et les Baléares. Les opérations dans ces parties de la péninsule ont grimpé en flèche au cours des derniers trimestres. Il est cependant toujours possible de faire de bonnes affaires en faisant l'acquisition d'immeubles et d'hôtels avec vue sur la mer pour moins de 20 millions d'euros, comme en témoignent plusieurs annonces répertoriées sur le site jinvestisenespagne.com.

Si le marché immobilier explose, il n'en est pas moins de la demande touristique qui continue de croître chaque année. L'Espagne est notamment en passe de devenir la première destination touristique mondiale d'ici les prochaines années. Le pays avait d'ailleurs dépassé les 75 millions de visiteurs en 2016.

Source : lecourrier.es

• 12/04/2017 - Les fonds immobiliers parient sur la promotion immobilière en Espagne

Les grands fonds internationaux tels qu'Invesco, Harbert, Activum SG et Stoneweg développent des projets résidentiels en Espagne à la recherche de rendements élevés.

Après leur apparition à la fin 2013, les fonds d'investissement internationaux sont devenus des acteurs reconnus sur le marché immobilier espagnol. Attirés par des prix à un niveau très bas après l'éclatement de la bulle immobilière, les fonds ont d'abord recherché des affaires dans le secteur tertiaire (bureaux et actifs commerciaux, principalement). Cependant, la hausse des prix de ces propriétés et l'amélioration de la situation macroéconomique a conduit ces investisseurs à privilégier un nouveau type d'investissement: les actifs résidentiels.

« Le principal avantage d'investir dans le secteur résidentiel est d'avoir une forte rentabilité de 13% à 20%. Ce qui n'existe plus dans les autres actifs (que ce soit commercial, logistique, etc.) qui sont aujourd'hui à un niveau de prix trop élevé », explique Gonzalo Gallego, associé chez Deloitte Financial Advisory.

Développer des projets résidentiels offre des rendements élevés pour les fonds

Parmi les fonds les plus actifs, le fonds allemand Activum SG Capital Management qui, par la filiale espagnole Iberia ASG, travaille sur le développement de 2.000 maisons dans six projets, tels que celui de San Juan (Alicante), Alcalá de Henares (Madrid) et Malaga.

Invesco est un autre fond qui a décidé d'investir dans l'immobilier résidentiel en Espagne. Ses projets incluent une promotion dans 30 logements sur le Paseo de la Habana à Madrid, un autre à Serrano, toujours dans la capitale, et la transformation d'un immeuble de bureaux en 58 logements près de la Calle Colon à Valence.

Pour sa part, Harbert Management Corporation (HMC) a décidé d'investir dans le résidentiel espagnol par l'intermédiaire d'un partenaire local, le gestionnaire

Momentum. Avec ce gestionnaire, HMC a investi dans six terrains à Madrid et un autre à Malaga pour construire plus de 600 maisons et rechercher de nouvelles opportunités de marché.

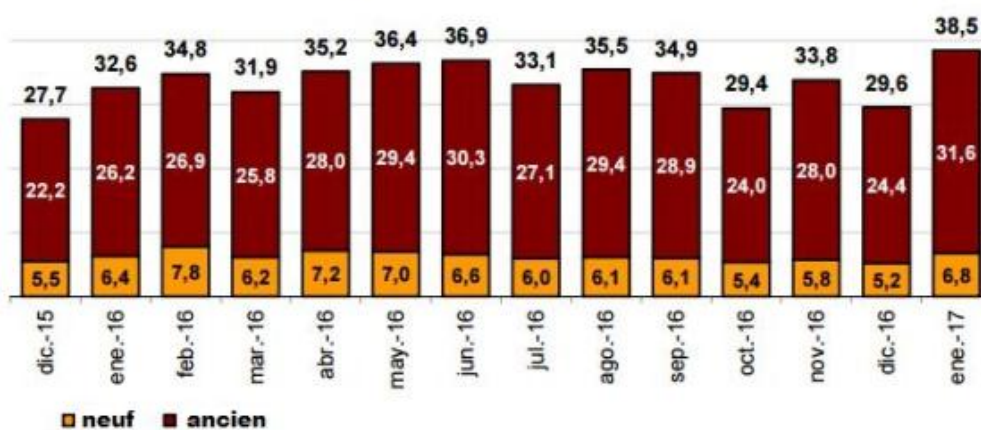
Source : expansion.com

- **07/04/2017 - Les ventes de logements explosent en Espagne : +18% en janvier 2017 !**

Selon l'INE (l'Instituto Nacional de Estadística), les ventes de logements en Espagne ont augmenté de 18,1% en janvier 2017 par rapport à janvier 2016, et de 30% de janvier 2017 par rapport à décembre 2016, un signe supplémentaire de la nette reprise du marché immobilier en Espagne.

Parmi ces 38.457 logements vendus en janvier 2017, 17,8% sont des logements neufs, soit 6829, un chiffre en augmentation de 7,2% par rapport à 2016. Les transactions sur les logements anciens augmentent de 20,7% et atteignent 31.628 unités.

Nombre de logements vendus (en milliers)



Sur les 17 Communautés autonomes (les régions espagnoles), 4 d'entre elles regroupent près des deux tiers des ventes sur le territoire national en janvier 2017 :

l'Andalousie avec 6776 ventes (17,6% du total), mais en augmentation de 7,8% « seulement » !

la Catalogne avec 6752 ventes (17,6% du total), en augmentation très forte de 30,6%, confirmant ainsi d'une part la reprise économique de la région et l'attrait croissant des étrangers pour son immobilier

la Communauté de Madrid avec 5818 ventes (15,1% du total), en augmentation de 19,8%

et la Communauté de Valence avec 5248 ventes (13,6% du total), en augmentation de 17%

A noter l'explosion des ventes aux Baléares, + 40,5%, 1371 ventes en janvier 2017 contre 976 en janvier 2016 !

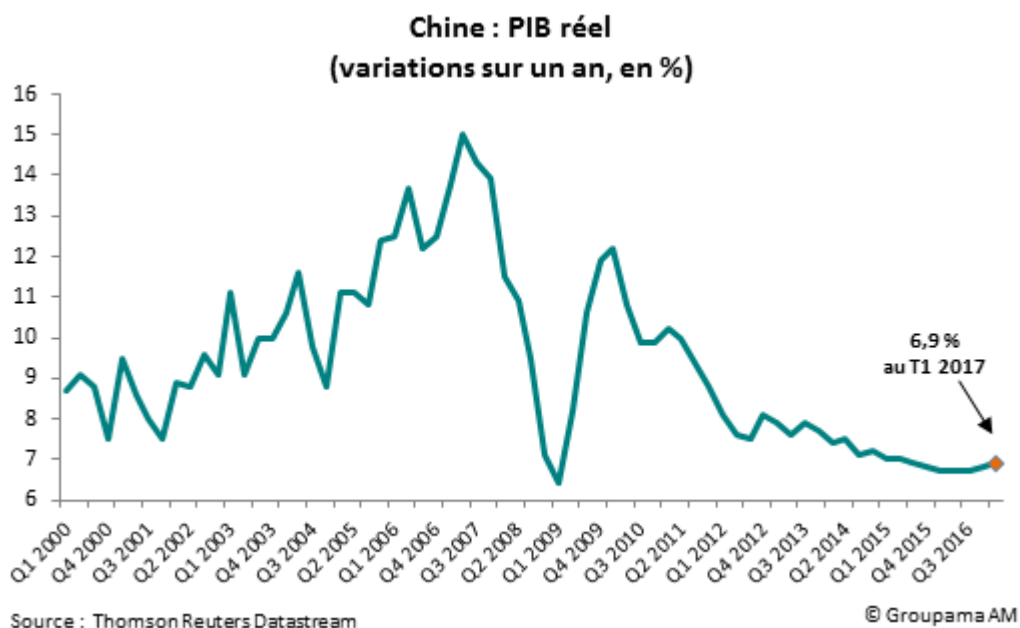
Source: wordpress.com

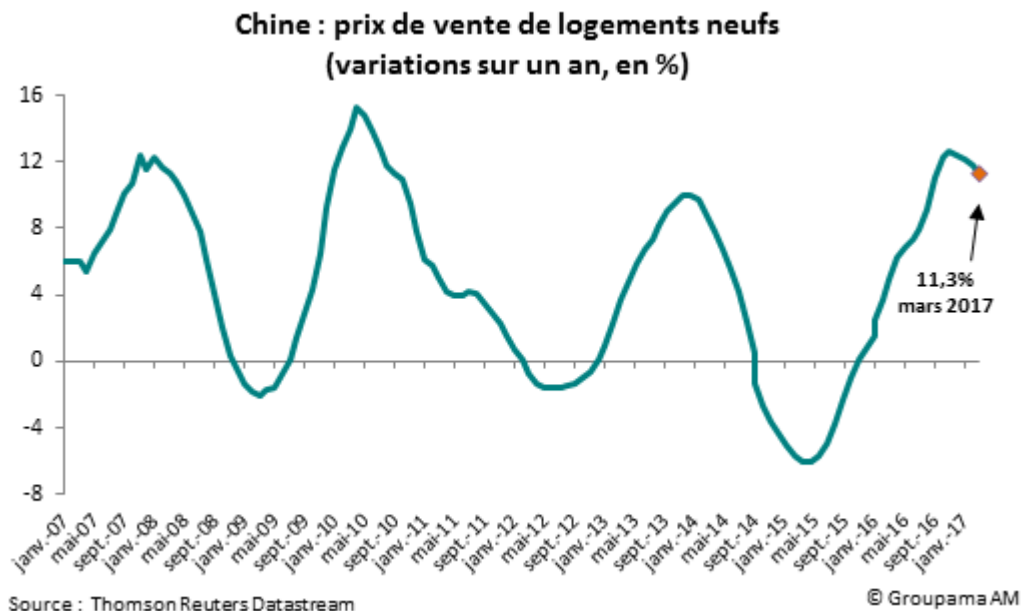
- **19/04/2017 - Chine : de bonnes statistiques en mars, la trajectoire des prix de l'immobilier inquiète**

En Chine, la bonne tenue de l'activité observée dans les enquêtes PMI de mars se confirme avec les statistiques réelles. La production industrielle s'est nettement accélérée, de sorte qu'au total, le volume du PIB a progressé de 6,9 % sur un an au premier trimestre, soit 1/10e de plus que la croissance inscrite au dernier trimestre 2016 et en ligne avec notre scénario. Les moteurs traditionnels (investissement en infrastructures publiques et investissement immobilier), ont été présents. S'ajoutent à cela l'accélération des ventes au détail et surtout le retour du moteur externe. Dans un commerce mondial de plus en plus dynamique en lien avec la reprise des économies développées, les exportations de marchandises chinoises en dollars ont nettement bondi en mars après deux années de contraction.

Les craintes liées à la santé de l'économie du pays se dissipant, l'attention se tourne désormais vers la trajectoire des prix de l'immobilier. Les efforts déployés dans les 20 grandes villes depuis l'automne 2016 pour freiner la hausse des prix de vente de logements ne se sont pas avérés efficaces. Celle-ci se poursuit à des rythmes soutenus (+11,3 % sur un an sur l'ensemble du territoire). Dans ce contexte, il est probable que les autorités durcissent davantage les mesures d'encadrement des prix dans les prochains mois et continuent, parallèlement, de relever les taux d'intérêt du marché monétaire afin de contrôler le système de liquidité bancaire. Les nouveaux crédits distribués ont d'ailleurs ralenti en mars mais restent sur des niveaux encore élevés.

Au total, il n'y a pas de raison que la bonne performance observée en mars ne se prolonge pas au deuxième trimestre. Tous les ingrédients traditionnels seront encore présents, tandis que la consommation privée continuera, quant à elle, de progresser à un rythme solide. Le regain des exportations apportera un soutien supplémentaire à l'activité. Toutefois, la croissance devrait se modérer au cours de la seconde partie de l'année. L'éventuel durcissement des mesures de restriction sur le marché immobilier et le contrôle du crédit finiront par freiner le momentum actuel de croissance de l'économie. Notre prévision de croissance reste à 6,6 % en 2017.





Ce document est conçu exclusivement à des fins d'information. Groupama Asset Management et ses filiales déclinent toute responsabilité en cas d'altération, déformation ou falsification dont ce document pourrait faire l'objet. Les informations contenues dans ce document sont confidentielles et réservées à l'usage exclusif de ses destinataires. Toute modification, utilisation ou diffusion non autorisée, en tout ou partie de quelque manière que ce soit est interdite.

Les informations contenues dans cette publication sont basées sur des sources que nous considérons fiables, mais nous ne garantissons pas qu'elles soient exactes, complètes, valides ou à propos.

Ce document a été établi sur la base d'informations, projections, estimations, anticipations et hypothèses qui comportent une part de jugement subjectif. Les analyses et conclusions sont l'expression d'une opinion indépendante, formée à partir des informations publiques disponibles à une date donnée et suivant l'application d'une méthodologie propre à Groupama AM. Compte tenu du caractère subjectif et indicatif de ces analyses, elles ne sauraient constituer un quelconque engagement ou garantie de Groupama AM ou un conseil en investissement personnalisé.

Ce support non contractuel ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage, et ne doit en aucun cas être interprété comme tel.

Source: groupama-am.com

- **18/04/2017 - Chine : les prix de l'immobilier continuent de se stabiliser**

Le marché de l'immobilier chinois a poursuivi sa stabilisation dans les grandes villes après que les autorités ont adopté une série de mesures pour freiner la hausse des prix, a-t-on appris d'une enquête officielle publiée mardi.

Parmi les 70 grandes et moyennes villes prises en compte dans les statistiques, 18 ont connu en mars une baisse des prix en glissement mensuel ou un ralentissement de la hausse des prix, a annoncé le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Source: french.xinhuanet.com

- **18/04/2017 - Chine/Indicateurs-Accélération de la hausse des prix immobiliers**

PEKIN, 18 avril (Reuters) - Principaux indicateurs économiques chinois publiés en avril:

*** PRIX IMMOBILIERS EN HAUSSE DE 0,6% EN MARS**

18 avril - La hausse des prix des logements neufs dans 70 grandes agglomérations chinoises s'est accélérée en mars malgré l'impact de mesures prises pour endiguer la spéculation dans un secteur qui est l'un des piliers de la croissance de la deuxième économie mondiale.

Selon des calculs effectués par Reuters à partir de données publiées mardi par le Bureau national de la statistique, ces prix ont augmenté de 0,6% par rapport au mois précédent contre une progression mensuelle de 0,3% en février.

Sur un an, la hausse des prix a cependant décéléré à +11,3% contre +11,8% en février.

A Pékin, les prix ont augmenté pour la première fois depuis octobre sur une base mensuelle. En revanche, toujours d'un mois sur l'autre, ils ont reculé à Shanghai et à Shenzhen, même si, dans cette dernière ville, le rythme de baisse a ralenti.

Les données publiées ce mardi montrent surtout une accélération des prix dans le domaine des reventes immobilières, segment qui est moins concerné par les plafonds sur les prix appliqués aux nouveaux projets.

Toujours selon des calculs Reuters, la croissance des prix dans ce segment a été de 0,8% en mars par rapport à février contre 0,4% le mois précédent.

Au vu de l'évolution des prix dans les plus grandes villes, les économistes pensent que toute nouvelle mesure visant à contenir la spéculation dans le marché immobilier sera focalisée sur des villes de taille plus petite.

Source: boursorama.com