

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

Février 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 DE FEVRIER 2017

Maroc

- Bond des crédits mobilisés au profit des TPME de 23% ;
- Légère évolution des prix des actifs immobiliers en 2016, soit 0,9% à fin décembre ;
- Hausse des transactions de 8,1% en 2016. Bien que cette hausse ait concerné toutes les catégories d'actifs, les transactions pour les biens résidentiels ont atteint une progression de 7,9%. En termes de vente, cette hausse est de 8% au niveau des appartements, de 7,8% au niveau des maisons et de 6,7% au niveau des villas ;
- Mise en place d'un dispositif spécial de lutte contre la spoliation foncière ;
- Baisse des prix à Casablanca de 3,8% entre 2015 et 2016. Elle reflète une diminution de 5,5% des prix des appartements, tandis que le foncier et les locaux commerciaux se sont renchérés de 2,6% et de 4,2% respectivement.

France

- Progression historique des ventes dans l'ancien de 5,6% en 2016 par rapport à 2015;
- Hausse des prix des logements anciens de 1,8%, au 4ème trimestre sur un an, une hausse quasi similaire du côté des maisons (+ 1,7 %) et des appartements (+ 1,9 %) ;
- Déterminisme social de plus en plus fort en matière d'accession à la propriété. Les prix ont beaucoup plus augmenté que les salaires, ce qui pénalise les revenus modestes ;
- Bond du nombre de propriétés vacantes de 4 % dans certaines régions.

Etats-Unis

- Hausse des reventes de logements de 3,3% sur un an le mois dernier, leur niveau le plus élevé depuis février 2007. Par rapport à janvier 2016, ils ont augmenté de 3,8% ;
- Baisse des mises en chantier de 2,6% en janvier, à un rythme annualisé ;
- Bond des permis de construire de 4,6% ;
- Recul de l'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier en février, Il s'établit à 65 contre 67 en janvier ;
- Hausse, sur un an, des prix des logements dans les 20 plus grandes villes de 5,6% ;
- Recul des promesses de vente de 2,8 % sur un mois pour s'établir à leur plus faible niveau en un an ;
- Progression des dépenses de construction en 2016 de 4,5% après un bond de 10,6% en 2015.

Royaume-Uni

- Progression des prix de l'immobilier résidentiel en 2016 de 4,5%. 3,7% contre 12,2% en 2015. A Londres, ils ont augmenté de 3,7%. En huit ans, c'est la première fois que les prix augmentent moins sur le marché résidentiel à Londres que dans le reste du pays ;
- Envolée des prix immobiliers: depuis 1998, le ratio du prix moyen d'un logement par rapport au revenu annuel des ménages a plus que doublé, passant de 3,5 à 7 ;
- Baisse du taux de propriétaires. Chez les 25-34 ans, il est passé de 59 % à 37 % en dix ans.

Espagne

- Hausse du nombre de transactions immobilières de 13,5% en 2016. Cette hausse est de 14,3% pour les villas, et de 13,3% pour les appartements ;
- Bond du nombre de transactions des appartements anciens de 16,1% tandis que le nombre de transactions des appartements neufs chute de 7,6% ;
- Progression du prix des logements au m2 est de 2,4% par rapport à 2015. Dans les appartements, la hausse est de 2,9% et dans les villas de 1% ;
- Hausse de 18,5% du nombre des nouveaux emprunts pour l'acquisition d'un logement et de 15,9% du nombre des nouveaux emprunts pour la construction d'un logement.

Chine

- Mise en place de plusieurs mesures pour calmer l'envolée des prix dans les grandes villes ;
- Baisse des prix des nouveaux logements en glissement mensuel en janvier dans 45 villes parmi les 70 grandes et moyennes villes prises en compte dans les statistiques, 45 ont enregistré ;
- Hausse des prix fonciers moyens dans les 105 villes de 5,3% par rapport au 4e trimestre de 2015 ;
- Bond des prix des terrains à usage résidentiel de 7,9% sur un an ;
- Progression du prix moyen des terrains à usage industriel de 2,8% en base annuelle.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 4-11

- 23/02/2017 - CCG : 21 milliards DH de crédits mobilisés en 2016
- 21/02/2017 - Immobilier : baisse des prix à Casablanca
- 20/02/2017 - Timide évolution des prix des actifs immobiliers en 2016: Les ventes se rétractent à Marrakech et Tanger
- 16/02/2017 - Spoliation foncière : La lutte s'organise
- 13/02/2017 - L'immobilier en 2017 repart timidement, mais sur des prix inférieurs à 2016
- 12/02/2017 - L'Etat est-il responsable de la crise de l'immobilier ?
- 01/02/2017 - Une progression modeste pour le crédit immobilier

France

P 12-20

- 28/02/2017 - 2017 connaîtra-elle le même succès immobilier que 2016 ?
- 26/02/2017 - Prix en hausse et volume de transactions record pour l'immobilier
- 23/02/2017 - Logement : les inégalités en hausse
- 21/02/2017 - Marché de l'immobilier, L'immobilier Neuf - 8 informations à retenir sur le logement en France
- 20/02/2017 - Incertitudes sur l'évolution du marché immobilier
- 13/02/2017 - Le locataire n'est pas un "consommateur" comme les autres
- 06/02/2017 - 2016, une année propice à l'immobilier ancien

Etats-Unis

P 21-23

- 28/02/2017 - USA: le prix des logements poursuit sa hausse en décembre
- 27/02/2017 - Le manque de stocks fait baisser les promesses de ventes de logements en janvier aux États-Unis
- 22/02/2017 - USA/Immobilier-Les reventes de maisons (+3,3%) à un pic de 10 ans
- 01/02/2017 - USA/Immobilier-Baisse des dépenses de construction en décembre

Royaume-Uni

P 24-27

- 13/02/2017 - Royaume-Uni : les prix de l'immobilier ne finissent plus de s'envoler !
- 13/02/2017 - L'immobilier londonien attire toujours les investisseurs libanais
- 11/02/2017 - Au Royaume-Uni, un marché de l'immobilier « cassé »
- 06/02/2017 - Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni ont (plus faiblement) augmenté en 2016

Espagne

P 28-30

- 23/02/2017 - Hausse annuelle de 13,5% des ventes de logements en 2016 (notariat)
- 07/02/2017 - Le brexit, une opportunité pour de bonnes affaires pour les francophones dans l'immobilier en Espagne
- 01/02/2017 - La facture s'annonce salée pour les banques espagnoles après le scandale des taux abusifs

Chine

P 31-32

- 24/02/2017 - La Chine est capable d'assurer la stabilité de son marché immobilier (ministre)
- 22/02/2017 - LEAD Chine : les prix des logements continuent de se stabiliser
- 13/02/2017 - Chine : augmentation des prix fonciers en 2016

[Lire le détail...](#)

• 23/02/2017 - CCG : 21 milliards DH de crédits mobilisés en 2016

La Caisse centrale de garantie dresse le bilan de ses activités

La Caisse centrale de garantie (CCG) qui dresse son bilan annuel d'activité affiche un engagement ferme au profit des TPME et des particuliers. Ainsi en 2016, les crédits mobilisés grâce à son intervention (garanties et cofinancements) ont bondi de 23%, à 21 milliards DH, en faveur de 7.290 TPME et plus de 22.800 particuliers. Ainsi s'agissant des entreprises, l'activité de la CCG a poursuivi son trend haussier totalisant à fin 2016 un volume de crédits garantis et octroyés s'élevant à plus de 16 milliards DH, soit une hausse de 40%. La garantie des crédits en faveur des entreprises a poursuivi son essor de façon significative, affichant une progression annuelle de 41% en 2016, avec un volume de crédits garantis de 14,4 milliards DH. Le volume des garanties accordées s'est pour sa part établi à 7,7 milliards DH. Ces résultats probants, la CCG les doit aux performances des produits dédiés aux trois crédits. D'abord les «crédits d'investissement» qui sont destinés au financement de la création, développement et transmission des TPME, qui ont totalisé 3 milliards DH, soit une hausse de 36% par rapport à 2015. Ces crédits ont permis de générer 4,9 milliards DH d'investissements et la création de plus de 15.500 emplois.

Ensuite les «crédits d'exploitation», dédiés au financement des besoins de fonctionnement des TPME, aussi bien par décaissement que par signature, dont le volume a atteint 10 milliards DH, soit une progression de 49% par rapport à 2015. Enfin les «crédits destinés à la TPE» (Damane Express «llyaki» Mouwakaba) dont l'activité a totalisé 1,4 milliard DH, en hausse de 49% par rapport à fin 2015. Il faut mentionner que les principaux secteurs bénéficiaires de la garantie de la CCG au titre de l'exercice 2016 relèvent principalement de l'industrie (28%), du commerce et de la distribution (27%) et du BTP (23%). En termes de répartition des engagements de garantie par banque, BMCE Bank vient en tête (33%), suivie du Groupe Banque populaire (28%) et d'Attijariwafa bank (19%). En ce qui concerne l'activité de cofinancement de la CCG avec les banques, elle a enregistré en 2016 un volume de crédits octroyés de 2 milliards DH, en baisse de 12% par rapport à 2015. A noter qu'à fin décembre 2016, les crédits d'investissements cofinancés ont ainsi atteint un volume de 932 millions DH enregistrant une hausse significative de 118% pour la part de la CCG (387 millions DH), et +71% pour la part des banques (545 millions DH). Ces crédits conjoints ont pu générer un volume d'investissement s'élevant à 1,6 milliard DH.

Damane Assakane, pas vraiment épanoui

Le fonds Damane Assakane qui regroupe les produits Fogarim et Fogalogue a bénéficié en 2016 à plus de 18.000 ménages, en baisse de près de 10% par rapport à 2015. Le volume des crédits mobilisés a atteint, quant à lui, 3,48 milliards DH contre 3,79 milliards DH en 2015. Malgré la baisse observée, les réalisations de Damane Assakane représentent la 3ème meilleure performance enregistrée par le fonds depuis son démarrage en 2004, après celles des exercices 2014 et 2015.

Au fait, le produit Fogarim, dédié à la garantie des prêts au logement en faveur des populations à revenu modeste ou non régulier, s'est établi en 2016 à 2 milliards DH de crédits garantis, en faveur de plus de 12.700 bénéficiaires. Les engagements au titre du Fogarim ont enregistré une baisse de près de 11% par rapport à l'année 2015 pour s'établir à 1,45 milliard DH. Durant l'exercice considéré, les crédits adossés à la garantie du Fogarim ont été distribués principalement par trois banques (CIH Bank, Groupe BP et BMCE Bank).

A elles seules, ces trois banques ont contribué à la réalisation de 88% de l'activité du fonds contre 90% en 2015. De son côté l'activité du Fogaloge, destiné à la classe moyenne, a atteint 1,4 milliard DH de crédits garantis, bénéficiant à 5.300 ménages, en baisse de 6% par rapport à 2015, pour un engagement global de 685 millions DH, soit une baisse de 4,5% par rapport à l'exercice précédent. Alors que les crédits adossés à la garantie du Fogaloge ont été distribués à hauteur de 38% par le Groupe Banque populaire.

Quatre autres banques accaparent 53% de l'activité du produit.

Source : *aujourd'hui.ma*

- **21/02/2017 - Immobilier : baisse des prix à Casablanca**

Incroyable mais vrai : les prix des biens immo' ont baissé à Casablanca en 2016! C'est en tout cas ce qu'affirme Bank Al Maghrib dans son précieux IPAI (Ince Prix Actifs Immobiliers).

Ainsi, « au niveau des principales villes, l'IPAI a marqué des hausses, à l'exception de Casablanca où il a baissé », peut-on lire dans un communiqué officiel. La baisse entre 2015 et 2016 est de 3,8%. Elle reflète une diminution de 5,5% des prix des appartements, tandis que le foncier et les locaux commerciaux se sont renchérissés de 2,6% et de 4,2% respectivement. Pour ce qui est des transactions, après une diminution 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%).

Signalons tout de même que la baisse de l'IPAI à Casablanca en 2016 fait suite à une tendance haussière observée sur les années précédentes.

Source : *consonews.ma*

- **20/02/2017 - Timide évolution des prix des actifs immobiliers en 2016: Les ventes se rétractent à Marrakech et Tanger**

Les actifs immobiliers n'ont pas connu une forte progression en 2016. Au contraire, l'indice des prix établi par Bank Al-Maghrib fait ressortir une timide évolution, comparé à l'année 2015.

L'évolution relevée par la banque centrale est de l'ordre de 0,9% à fin décembre après une hausse de 1,2% observée à la même période de l'année précédente. En commentant l'évolution de l'Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI), Bank Al-Maghrib évoque dans ce sens la progression des prix du foncier. Son indice a grimpé à 2,1% après une amélioration de 1,2% une année auparavant. Le prix des locaux à usage commercial s'est également redressé entre 2015 et 2016. Il est passé de 2 à 4,7%, apprend-on de Bank Al-Maghrib. En revanche, la banque centrale relève dans son analyse une stagnation des prix des biens résidentiels. Ils se sont stabilisés après une hausse de 1,7% en 2015. L'année 2016 a été par ailleurs marquée par une forte reprise des transactions. Elles sont passées d'un recul de 1,3% pour atteindre un pic de 8,1% en 2016. Bien que cette hausse ait concerné toutes les catégories d'actifs, les transactions pour les biens résidentiels se sont nettement améliorées. Elles ont atteint une progression de 7,9% en 2016.

En termes des ventes, Bank Al-Maghrib relève des hausses de 8% au niveau des appartements, de 7,8% au niveau des maisons et de 6,7% au niveau des villas. Par répartition géographique, pratiquement toutes les villes ont vu leur indice des actifs immobiliers s'accroître. Toutefois, Bank Al-Maghrib note une exception. La banque

centrale a observé durant 2016 une baisse de l'IPAI au niveau de la capitale économique du Royaume. «Au niveau de Casablanca, la tendance haussière de l'IPAI a été interrompue, avec un recul de 3,8%, reflétant une diminution de 5,5% des prix des appartements, tandis que le foncier et les locaux commerciaux se sont renchérissés de 2,6 et de 4,2% respectivement», relève-t-on de Bank Al-Maghrib. Et de préciser que «pour ce qui est des transactions, après une diminution de 4,3% en 2015, elles ont augmenté de 4%, traduisant l'accroissement des ventes de toutes les catégories d'actifs, notamment les appartements». Les transactions ont pour leur part baissé à Marrakech où les prix ont progressé de 0,7% en 2016, recouvrant des hausses de 2,2% pour les appartements, de 8,7% pour les locaux commerciaux et une baisse de 1,9% des prix des terrains.

Ainsi, les ventes au niveau de la ville ocre ont affiché un repli de 14,5%. Cette baisse est tirée par la baisse de 8,6% des ventes des appartements et le recul de 20,7% des ventes des locaux commerciaux. Marrakech a par ailleurs connu une nette baisse des transactions portant sur le foncier atteignant ainsi un repli de 31,5% en 2016. Le même constat est observé au niveau de la ville de Tanger. La ville du détroit a vu le prix de ses actifs immobiliers atteindre une hausse de 5,7% pour les appartements et de 1,4% pour les terrains. A cet effet, les transactions ont fléchi de 5,6%. Les ventes des appartements à Tanger ont diminué en 2016 de 7%. Celles des locaux commerciaux ont reculé de 6,7%. En revanche, les ventes des terrains dans la ville de Tanger ont repris, passant d'une baisse de 10% en 2015 pour atteindre une hausse de 1,2% à fin 2016. En ce qui concerne Rabat, la capitale administrative du Royaume a connu durant l'année 2016 une hausse des prix de ses actifs immobiliers. Ils ont connu une hausse de 2,1% reflétant, selon Bank Al-Maghrib, un renchérissement de toutes les catégories d'actifs dont 2,1% pour les appartements. Les ventes au niveau de Rabat se sont améliorées de 27,4% reflétant une hausse de 31,9% des ventes des biens résidentiels et de 6,6% de celles des terrains.

Source : *aujourd'hui.ma*

• 16/02/2017 - Spoliation foncière : La lutte s'organise

Une série de mesures et de propositions annoncée par les responsables pour faire face aux réseaux criminels

Les dispositions nécessaires en vue de vérifier l'authenticité des documents et contrats signés à l'étranger seront enclenchées à travers une prise de contact avec les autorités étrangères compétentes conformément aux conventions internationales en vigueur.

Enfin un dispositif spécial de lutte contre la spoliation foncière. Face à la montée des cas de spoliation de biens, une panoplie de mesures et de propositions législatives et organiques visant à faire face, de manière immédiate et ferme, aux actes liés à la spoliation des biens immobiliers d'autrui, vient d'être annoncée. Ces mesures ont été adoptées par une commission spéciale. Selon le ministère de la justice et des libertés, cette commission a été créée en vertu de la lettre royale adressée, le 30 décembre 2016, au ministre appelant à la lutte contre les actes liés à la spoliation des biens immobiliers d'autrui à travers un plan ferme et intégré et la prise des mesures préventives, législatives, organiques et pratiques nécessaires fixées et mises en place par un mécanisme créé à cet effet et composé de représentants de toutes les parties et institutions concernées selon une approche participative garantissant l'efficacité de ces mesures.

La même source précise que ladite commission est composée de représentants des ministères de la justice et des libertés, de l'intérieur, des affaires étrangères et de la coopération, des habous et des affaires islamiques et du Secrétariat général du gouvernement, outre le procureur général du Roi près la Cour de cassation, le directeur

général de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie, du conservateur général de la propriété foncière, un représentant de la Direction générale des impôts, l'agent judiciaire du Royaume, le président de l'Association des barreaux du Maroc, le président du Conseil national des notaires et le président de l'Instance nationale des adouls. Une série de réunions a eu lieu dans le but d'examiner cette problématique et réfléchir à la mise en place d'un plan d'action urgent pour faire face aux actes liés à la spoliation des biens immobiliers d'autrui.

C'est à l'issue de ces rencontres que les mesures et propositions immédiates sur les plans préventif et judiciaire ont été arrêtées. Sur le plan législatif, il a été décidé de procéder à l'amendement de l'article 4 du code des droits réels en rajoutant l'attestation de procuration aux documents devant être rédigés par un rédacteur officiel ou un avocat compétent. Il est également question de l'amendement de l'article 352 du code pénal et ce pour l'unification des peines relatives aux crimes de falsification entre tous les professionnels concernés par la rédaction des contrats, à savoir, les notaires, les adouls et les avocats. «Ces mesures consistent à accorder au représentant du ministère public, au juge d'instruction et à la Cour, la prérogative de gestion du contrat de propriété en question au cours de l'examen de l'affaire jusqu'au prononcé du verdict», expliquent les responsables du ministère.

Par ailleurs, il sera procédé à la réalisation d'une publicité numérique par l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) concernant l'ensemble des titres fonciers et permettant aux propriétaires de suivre la situation de leurs biens immobiliers à travers le site électronique. Un inventaire des biens immobiliers conservés dont la propriété revient à des absents étrangers ou marocains, sera dressé. Les dispositions nécessaires en vue de vérifier l'authenticité des documents et contrats signés à l'étranger seront enclenchées à travers une prise de contact avec les autorités étrangères compétentes conformément aux conventions internationales en vigueur.

Parmi les mesures annoncées, il y a également la réalisation d'un enregistrement audiovisuel lors de l'élaboration des contrats par les adouls, les notaires et les avocats. Les responsables évoquent, en outre, la création d'un centre électronique d'archives relatives aux contrats signés par les notaires. Les bureaux d'Ordre des tribunaux seront aussi tenus de conserver des copies de contrats rédigés par les avocats, de les enregistrer et de les numéroter dans un registre dédié à cette fin.

Les propriétaires seront, eux aussi, encouragés à demander des copies de leurs certificats de propriété. Enfin, le parquet général a été appelé à suivre, avec fermeté et rigueur, les enquêtes en cours concernant les affaires de spoliation des biens immobiliers d'autrui et à coordonner avec l'ensemble des intervenants en la matière afin, notamment, de contribuer à la réalisation de ces enquêtes dans des délais raisonnables et présenter les requêtes à même de favoriser les voies de recours envisageables.

Source : aujourd'hui.ma

- **13/02/2017 - L'immobilier en 2017 repart timidement, mais sur des prix inférieurs à 2016**

Il se dit dans le petit monde des professionnels de l'immobilier, que 2017 sera la dernière année «compliquée» du secteur et qu'en fin d'année les transactions reprendront et avec elles les prix de l'immobilier partout au Maroc. 2016 a en effet été marquée par une tendance à la baisse sur tout le royaume des prix de l'immobilier, à l'exception de Tanger grâce à la forte impulsion économique tout au long de l'année, ainsi que Marrakech qui a littéralement été dynamisée en fin d'année grâce à la COP22. Quoiqu'il en soit, si l'on compare janvier 2017 à janvier 2016, la baisse de prix est bien présente. Nous sommes à -5,2% globalement sur les prix moyen au mètre carré des appartements partout au Maroc, et cette chute est marquée dans la plupart des villes. Tout porte à croire que les prix continueront de baisser dans la première partie de

l'année, à quelques exceptions près, nommément Tanger et Marrakech de nouveau grâce à leur croissance stable sur ces derniers mois. Ce premier mois de 2017 marque néanmoins une certaine stabilité, voir un certain regain avec de légères croissances sur certaines villes et laisse peut-être présager une reprise plus rapide que prévue. D'autant plus que les «beaux» mois de l'immobilier restent à venir, en effet, janvier et février n'ont jamais été les meilleurs mois des professionnels de l'immobilier ; ce sont plutôt mars, avril et mai avec les beaux jours qui sont plus propices aux visites et aux ventes dans ce secteur. Espérons donc que cette première tendance timide de 2017 marquera le début de la croissance tant espérée et attendue du secteur.

Casablanca

À Casablanca, les prix restent globalement stables, avec +0,27% comparé au mois dernier. Néanmoins, en comparaison avec le mois de janvier 2016, il y a une baisse du prix du mètre carré des appartements de 6%. Le mètre carré à Casablanca affiche ainsi 16.364 DH, alors qu'il était à 17.348 DH en janvier 2016. Si certains quartiers à forte demande, comme le Maârif sont restés stables (+ 1% de croissance en 1 an), d'autres quartiers plus populaires ont vu leurs prix plus largement chuter sur ces 12 derniers mois ; à l'image de Sidi Moumen (-10,68%) ou Hay Mohammadi (-9,55%). Le quartier le plus cher du Maroc, Ain Diab, n'a pas non plus été épargné : le prix du mètre carré y est à présent à 22.377 DH, alors qu'on en demandait 23.457 DH l'année dernière (-5%).

Rabat

La capitale du Maroc commence l'année sur une note de croissance comparée à la clôture de 2016, avec +1,76% sur le prix du mètre carré de ses appartements en affichant 14.717 DH. Néanmoins, en comparaison avec janvier 2016, c'est une des villes qui a connu la chute la plus importante, avec -13,34% sur le prix de ses appartements. En effet, à la même époque l'année dernière, le mètre carré était estimé à 16.982 DH ! Cette chute est contrastée entre quartiers, ainsi Riad, le quartier le plus cher de la ville, a vu ses prix quasiment inchangés sur les 12 derniers mois avec 19.394 DH pour le prix moyen au mètre carré de ses appartements en janvier. Par contre, le quartier prisé de l'Agdal par exemple a perdu 9% en un an, en affichant aujourd'hui 16.638 DH au mètre carré.

Tanger

Tanger est la référence 2016 quant à la croissance des prix de l'immobilier, et commence l'année 2017 de même manière avec +2,88% sur le prix de ses appartements comparés au mois dernier, affichant ainsi en janvier 12.324 DH au mètre carré. Sur les 12 derniers mois, Tanger a connu une croissance de 13,44% sur le prix de ses appartements ! La quasi totalité des quartiers ont profité de cette embellie, du prisé Malabata qui a vu ses prix au mètre carré grimper de 14,72% en un an pour afficher à présent 16.510 DH au mètre carré ; au plus populaire Mghogha qui a connu une croissance de plus de 25% sur les 12 derniers mois et affiche maintenant 7.132 DH au mètre carré ! Seul le quartier d'Achakar, derrière Cap Spartel, a vu ses prix chuter de 7,79% sur ces 12 derniers mois.

Marrakech

Marrakech connaît en janvier 2017 un nouveau mois de stabilité des prix de ses appartements, avec une croissance de 1% par rapport au mois dernier, situant le prix du mètre carré à 15.632 DH, soit la deuxième ville la plus chère du Maroc. C'est aussi une belle évolution comparée à l'année dernière, avec une progression de 14,43% globalement sur le prix du mètre carré. Cette amélioration s'est vue autant sur les quartiers populaires, comme Mhamid, qui a gagné 36% sur les 12 derniers mois que sur les quartiers prisés de la ville rose comme Guéliz (+6,08%), Majorelle (22,73%) ou Agdal (27,77%). Seul Amelkis, dont les nombreux projets neufs de luxe se sont un peu essouffés, a connu un léger recul sur le prix au mètre carré de ses appartements, se situant à -12% sur les 12 derniers mois.

Fès

Fès est une grande ville du royaume où l'activité immobilière a été plutôt morose durant les dernières années. Le premier mois de 2017 ne fait pas exception à la règle, en effet

Fès voit les prix moyen du mètre carré de ses appartements reculer de 3,25% comparé au mois dernier. Néanmoins, si l'on fait l'analyse sur 12 mois, on peut voir que les écarts ne sont pas trop importants. En effet, son recul n'est que d'1,93% comparé à janvier de l'année dernière. L'analyse par quartier nous révèle des disparités plus importantes. En effet, les quartiers de Bensouda ou de Saâda ont vu leurs prix grimper de 25% chacun environ sur ces 12 derniers mois. Cependant, le centre-ville et le quartier de Narjiss ont connu une baisse de plus de 7% chacun sur la même période.

Agadir

Agadir est une des villes au Maroc que 2016 a le plus pénalisé sur les prix de l'immobilier. Ce premier mois de 2017 n'est pas spécialement de bon augure non plus. En effet, les prix au mètre carré des appartements de la ville balnéaire ont perdu 5,44% en janvier face à décembre 2016, pour afficher 11.708 DH. Ce sont aussi des prix de 12,22% inférieurs à janvier 2016 où l'on était à 13.338 DH au mètre carré. Sur les 12 derniers mois, seuls Hay Dakhla ou Talbjort ont su garder un prix stable. Néanmoins, des quartiers ont très largement perdu sur les 12 derniers mois, comme le Haut-Founty qui a chuté de presque 40% sur le prix moyen de ses appartements, Hay Houda : -16,88% ou Hay Essalam qui affiche des prix avec -10,64% comparé à l'année dernière.

Source: leseco.ma

• 12/02/2017 - L'Etat est-il responsable de la crise de l'immobilier ?

Avec 50 à 60% du coût de revient, le foncier, rare et cher, est la principale raison invoquée par les opérateurs

C'est la cinquième année consécutive que le secteur immobilier est en crise, laquelle pénalise à la fois les citoyens et les promoteurs. En ce sens que, d'un côté, on trouve une offre invendable, et d'autre part, une demande insatisfaite. La faute à un prix élevé, mais qui en est responsable ? Avec 50 à 60% du coût de revient, le foncier, rare et cher, est la principale raison invoquée par les opérateurs. Certes, la croissance de l'urbanisation et de l'activité économique y sont pour quelque chose, néanmoins une partie de cette rareté est artificielle, et est liée à la politique foncière de l'Etat et sa bureaucratie. Effectivement, la politique menée par l'Etat dans le domaine foncier, au cours des années 80-95, a montré rapidement ses limites en raison du coup de frein donné à l'extension de toutes les grandes villes, particulièrement les métropoles régionales. Les plans de zonage, répartissant les terrains entre les différents usages (résidentiel, agricole, commercial, etc.), ont de facto restreint l'assiette disponible à cause d'arbitrages politiques. Aussi, le retard dans la réalisation des plans d'aménagement urbains, en raison d'une procédure fortement centralisée et impliquant plusieurs acteurs, conduit à la rétention des terrains par les propriétaires craignant qu'en vendant tout de suite, ils risquent de subir un manque à gagner si la valeur de leurs biens augmente. Ceci contribue beaucoup à la raréfaction des terrains disponibles et in fine à la flambée des prix des terrains. Et quand bien même des plans d'aménagement existent, l'offre réelle est très réduite et les terrains effectivement mobilisables sont rares, soit parce qu'ils sont non immatriculés, ou non desservis ou encore destinés à l'équipement et aux infrastructures. Résultat des courses, des terrains disponibles mais non exploitables, ce qui amplifie la rareté foncière. Dans le même ordre d'idées, et en dépit de certains progrès, les procédures concernant la mobilisation des domaines de l'Etat restent complexes et limitent l'offre de terrains. D'ailleurs, le domaine privé de l'Etat, d'une superficie de 1,7 million d'hectares, est loin d'être totalement mobilisé. Aussi, les normes et réglementations d'urbanisme, notamment en matière de coefficient d'occupation des sols, de hauteur, d'agencement ont contribué à cette rareté artificielle en limitant les possibilités de construction. A titre d'exemple, l'absence de suffisamment de verticalité conduit à une extension horizontale très consommatrice de terrain, ce qui exerce une forte pression sur le stock de terrains constructibles. Quant à la complexité administrative, elle n'est pas en reste. Les longs délais d'instruction des dossiers qui traînent dans plusieurs bureaux et ont besoin d'une multitude de signatures, constituent pour les promoteurs un manque à gagner énorme récupéré parfois par la hausse des prix. En plus de cette rareté artificielle, la spéculation n'arrange pas les choses. Mais, contrairement à l'idée dominante, elle n'est pas une simple question de cupidité

personnelle. Elle est générée aussi par la multiplication et la complexité des statuts fonciers responsables de la lenteur dans la régularisation et l'assainissement juridique des terres, et le manque de transparence et de suivi concernant l'octroi des terres de l'Etat. Une spéculation qui n'est pas l'apanage uniquement du privé, mais aussi d'opérateurs publics à l'image des groupes comme Al Omrane et la CDG dégageant des bénéfices énormes en obtenant de l'Etat des terres à des prix très bas et en les revendant avec des plus-values substantielles, faisant flamber les prix. Un autre facteur non négligeable est la hausse du coût des matériaux de construction en raison des taxes parafiscales appliquées par l'Etat ces dernières années. Ainsi, selon une étude des fabricants de matériaux de construction, la taxe spéciale sur le ciment, depuis son instauration en 2002, est responsable à elle seule d'une hausse de 18% du prix de ce matériau. Le prélèvement sur le sable, introduit tout juste depuis 2013, a déjà causé une envolée du prix de ce produit de 15%. La taxe sur le rond à béton, imposée il y a près de trois ans, a induit pour sa part un renchérissement de 2% des tarifs. Ré-percutées sur le consommateur, ces augmentations ont causé une hausse de prix de 5.000 DH du logement moyen standing, selon toujours la même étude. Enfin, n'oublions pas que le manque de qualification de la main-d'œuvre (plus des deux tiers des employés du secteur n'ont aucun niveau de scolarité) est responsable en grande partie de son déficit de productivité, donc de sa non compétitivité. Ce manque de qualification se traduit par une faible production, beaucoup de déchets, et moins de qualité, autant de coûts supplémentaires pour les opérateurs qui ne manquent pas de les répercuter sur le prix final. Dès lors pour permettre une véritable rencontre entre l'offre et la demande, il est besoin d'une véritable réforme structurelle du foncier et de l'aménagement urbain, un allègement de la fiscalité dans le cadre d'un contrat-programme et non plus des dérogations à l'emporte-pièce, une simplification des procédures, et puis une requalification de la main-d'œuvre. Faute de quoi on va pousser les opérateurs et les citoyens vers l'informel avec tous les risques que l'on connaît.

Source: libération.ma

- **01/02/2017 - Une progression modeste pour le crédit immobilier**

Bien que toujours en tendance haussière, la progression des encours du crédit sera toutefois un peu limitée en 2017 selon la FNIP.

D'après les analyses de la Fédération nationale de la promotion immobilière, le rythme de progression des encours du crédit immobilier se retrouve freiné par les règles prudentielles que les banques se sont imposées. En ce qui concerne les demandes, les chiffres garderont leur performance pour l'année 2017. En effet, c'est dans ce marché que les crédits sont les plus demandés.

Le président de la Fédération nationale de la promotion immobilière d'affirmer :

« S'il y a bien un marché demandeur du crédit, c'est bien l'immobilier ».

Le président de la Fédération nationale de la promotion immobilière

Aussi, les demandes en matière de crédit à l'habitat conservent un dynamisme constant au niveau des ménages. Cela est essentiellement causé par le ralentissement des encours du crédit à la promotion immobilière. D'un autre côté, cette tendance haussière des demandes est aussi véhiculée par le fait que les Marocains n'ont pas la culture de l'épargne :

« S'ils n'ont pas accès au crédit, les ménages marocains n'achètent pas. Ils n'ont pas assez d'épargne pour financer leurs avances ou leurs acquisitions », dit toujours le président de la FNIP.

Le crédit immobilier rehaussé par les banques participatives

Le financement participatif tient une place importante dans la relance du secteur des crédits immobiliers. Cela est surtout constaté au niveau des emprunteurs particuliers, notamment pour les personnes qui ne détiennent pas de compte en banque.

Au Maroc, une grande partie de la population ne peut pas ouvrir de compte bancaire pour des raisons diverses. Les banques participatives sont d'une grande aide pour cette partie de la population, qui désire obtenir des crédits afin de financer leurs projets d'acquisition immobilière, du fait de leur inclusion financière.

Pour le cas de l'Attijariwafa Bank, sa filiale Dar Assafaa est l'unique société de financement participatif qui existait au Maroc avant que la banque Al-Maghrib n'octroie d'agrément à d'autres établissements.

Entre 2013 et 2014, les encours de son principal contrat de financement dans les domaines de l'immobilier et de la consommation enregistrent une hausse de 31%, pour passer de 520 millions de dirhams à 682 millions de dirhams.

Des encours à la baisse

Depuis 2011, l'encours du crédit immobilier connaît un ralentissement de son rythme de croissance. Le constat est aussi valable pour les crédits attribués aux promoteurs immobiliers que ceux octroyés aux acquéreurs.

Toutefois, ce ralentissement du rythme de croissance a surtout été constaté au niveau de la deuxième composante du crédit, car les principaux promoteurs immobiliers ont souffert de la crise d'endettement.

Selon les chiffres communiqués par la banque Al-Maghrib, les crédits immobiliers n'ont pas connu de grande évolution entre les années 2010 et 2016. Dans un cadre général, on aperçoit une légère hausse.

Mais si l'on procède à une analyse plus affinée de la situation, l'on constate que le ralentissement de la progression a surtout été noté au niveau des promoteurs immobiliers. En effet, les chiffres sont passés de 63.947 MDH en 2010 à 68.300 MDH pour 2011.

Entre 2011 et 2012, une baisse de 0,01% a été enregistrée. Pour les promoteurs immobiliers, les crises d'endettement ont engendré des conséquences plutôt lourdes, si bien que les banques ont dû revoir leurs conditions par rapport à leur demande de crédit.

Source: Meilleurtaux.ma

France

- **28/02/2017 - 2017 connaîtra-elle le même succès immobilier que 2016 ?**

2016 aura été une année de succès pour le secteur immobilier, grâce à la forte évolution du marché, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien.

La forte progression enregistrée par la filière immobilière durant ces dernières années a été principalement véhiculée par la compétitivité des taux d'emprunt immobilier. Ce qui a fait augmenter les ventes immobilières en 2016, que ce soit dans le secteur de l'ancien que dans le neuf. De son côté, le prêt à taux zéro connaît aussi un franc succès, libérant un maximum de pouvoir d'achat pour les acquéreurs.

L'indicateur Markemetron aura prévu la vente de plus de 130.000 maison individuelle pour l'année 2016. Ce qui devrait réjouir les constructeurs immobiliers. En effet, en comparaison avec le bilan de 2015, ce chiffre affiche une progression de 17%. Toutefois, même avec un tel dynamisme, les volumes de ventes des années 2010 (à 160.600 ventes) et 2011 (à 143.300 ventes) sont encore loin devant.

En outre, les tarifs immobiliers ont connu une hausse notable en Île-de-France, à cause de l'évolution de la demande. Ainsi, au cours du troisième trimestre 2016, la région parisienne a noté une hausse de 2,2% contre 1,5% en province selon les notaires.

Une pérennité confirmée

L'inflation connue par le secteur immobilier en 2016 n'a pas été homogène dans toutes les régions de l'Hexagone. En Île-de-France, la hausse a été plus ressentie au niveau du prix des appartements que pour celui des maisons (+2,6% contre +1,2%).

Par contre, dans les régions, la tendance va dans le sens opposé, avec une évolution de 2,1% pour les maisons contre 0,3% pour les appartements. L'une comme l'autre, ces situations n'ont pas démotivé les acquéreurs dans leur projet d'achat immobilier grâce à l'accès aux diverses aides à l'accession à la propriété.

Selon les suppositions du directeur général de Crédit Foncier, Bruno Deletré, la filière immobilière devrait, cette année, conserver la même dynamique qui a régné sur le secteur en 2016 : « Les taux d'intérêt, en dépit d'une hausse qui devrait être progressive (jusqu'à 1,80 en fin d'année), resteront à des niveaux très faibles et continueront avec les dispositifs publics à soutenir le marché . »

En effet, une théorie qu'il confirme en se basant sur une hausse de 6% de la construction à quelques 404.000 logements et des 830.000 transactions immobilières dans le domaine de l'ancien. Ainsi, selon les prévisions les prix connaîtront une hausse moyenne de 2,8%, avec une progression de 5% pour les marchés sous tension et une stabilisation des tarifs, voire une baisse des prix pour les marchés secondaires.

Le dynamisme du secteur immobilier boosté par des leviers

Certains dispositifs auront servi de levier efficace pour véhiculer le dynamisme de la filière immobilière ces dernières années. Ainsi, l'ancien n'a pas été le seul à bénéficier d'une conjoncture favorable, mais le neuf a aussi profité des effets de la loi Pinel sur les acquéreurs.

Outre la législation, les banques ont aussi mis en avant leur dispositif de prêt à taux zéro pour inciter le primo accédant à contracter un crédit en vue d'un projet immobilier. Ainsi, les chiffres indiquent une hausse de 17,4% des réservations de logement en comparaison à la période octobre 2014 - septembre 2015 avec 118.400 réservations. Et en ce qui concerne le PTZ, l'activité des ménages modeste a été la plus ressentie vis-à-vis de ce type de prêt.

Source: Meilleurtaux.com

- **26/02/2017 - Prix en hausse et volume de transactions record pour l'immobilier**

Le marché de l'immobilier ancien a établi un record historique de ventes en 2016, grâce aux taux d'intérêt très bas, tandis que les prix repartaient à la hausse.

C'est un record : avec 848.000 ventes en 2016, le marché de l'immobilier ancien a établi un niveau historique dépassant le précédent point haut de 2006 avec 837.000 transactions, selon les chiffres publiés par les notaires de France. Comparé aux 803.000 ventes de 2015, la hausse est de 5,6 %.

Paris n'a pas suivi la tendance : les ventes ont atteint 34.000 transactions, contre 38.300 en moyenne pendant les années fastes d'avant-crise, de 1999 à 2007. En Ile-de-France, 110.000 appartements anciens ont été vendus l'an dernier, soit 8 % de plus qu'en 2015, et 11 % de plus qu'en moyenne ces dix dernières années.

A noter que les ventes de maisons ont été encore plus dynamiques dans la région-capitale, avec une croissance de 9%, et même +17% comparé à la moyenne des dix dernières années.

Les Franciliens ont "priviliégié les grandes maisons de 5 pièces et surtout 6 pièces et plus", soulignent les Notaires, pour une surface médiane de 103 m² contre 101 m² en 2015.

Hausse des prix

Les prix des logements anciens ont progressé de 1,8% en France, au 4ème trimestre sur un an, une hausse quasi similaire du côté des maisons (+ 1,7 %) et des appartements (+ 1,9 %). En Ile-de-France, les prix sont repartis à la hausse début 2016 dans Paris, "en raison de la pression de la demande sur ce marché", pour atteindre 4,4 % au dernier trimestre, et même dépasser 8 % dans 4 arrondissements (3ème, 10ème, 17ème et 18ème).

Paris ne compte déjà plus que 4 arrondissements à moins de 8.000 €/m² contre 6 au 1er semestre 2016. Il s'agit des 12ème (7.830 €/m²), 18ème (7.810 €/m²), 19ème (6.920 €/m²) et 20ème arrondissements (7.270 €/m²). Le rapport entre l'arrondissement le plus abordable et le plus onéreux est historiquement faible : le 6ème est 1,76 fois plus cher que le 19ème, contre 2,5 fois début 2001.

Cette hausse, qui s'est progressivement étendue à la périphérie, devrait se poursuivre au printemps 2017, selon des indicateurs avancés, basés sur des avant-contrats. Dans la capitale, les notaires tablent sur un prix d'environ 8.500 €/m² en avril, avec une hausse annuelle de 5,6 %. En périphérie, la hausse annuelle des prix des appartements devrait être moindre : + 2,3 % en petite couronne et + 1,6 % en grande couronne en avril.

Une demande toujours forte

Pour 2017, les notaires sont relativement confiants sur l'évolution du marché, en raison du désir de devenir propriétaire de nombreux ménages, combiné au manque de placements alternatifs sécurisants et aux incertitudes sur le contexte international, tant au Royaume-Uni qu'aux États-Unis.

Tous ces facteurs "plaident en faveur de l'immobilier et de sa valeur-refuge", estiment-ils.

En revanche, le contexte financier est un facteur d'incertitude car la solvabilité améliorée des ménages dépend fortement du "niveau exceptionnellement attractif des taux d'intérêt et d'un accès facile et rapide au crédit habitat". Une remontée des taux pourrait provoquer une accélération des décisions d'acquisition à court terme, avant de peser sur l'activité.

Quant au contexte pré-électoral, il ne semble pas provoquer d'attentisme, dans la mesure où les dispositifs d'aide publique - dispositif fiscal Pinel pour les investissements locatifs dans le neuf et Prêt à taux zéro (PTZ) pour les primo-accédants - se poursuivront en 2017. Mais un changement radical de politique pourrait changer la donne.

En fin de compte, alertent les notaires, la fragilité et l'extrême dépendance du marché immobilier à des facteurs extérieurs "se renforcent et laissent planer de fortes incertitudes".

Source: *nouvelobs.com*

• 23/02/2017 - Logement : les inégalités en hausse

Dans la France de 2017, le déterminisme social est de plus en plus fort en matière d'accession à la propriété. Les prix ont beaucoup plus augmenté que les salaires, ce qui pénalise les revenus modestes.

L'étude Quadri annuelle de l'Insee consacrée au logement tombe à pic et va sûrement alimenter les prochains débats de la campagne présidentielle. Si la qualité du parc s'est largement améliorée tant du côté des propriétaires que des locataires, l'accès à la propriété apparaît de plus en plus difficile, malgré toutes les mesures gouvernementales mises en place depuis trente ans. Dans ce contexte économique tendu, on est souvent locataire pas défaut et non par choix. Le fait marquant de cette étude : les inégalités entre propriétaires et locataires n'ont cessé de progresser entre 1984 et 2013.

Plus de confort. L'Insee a constaté une amélioration considérable du confort. Le parc s'est transformé en quelques décennies. Plus de trois logements sur quatre (78% contre 75% en 2001) ne présentent aucun défaut. Seuls 3,4% des logements comportent encore deux défauts graves ou plus et seulement 0,6% des ménages vivent dans un logement sous le coup d'un arrêté d'insalubrité. La loi relative à la solidarité et de renouvellement urbain (SRU) de 2002 sur le logement décent semble avoir contribué à cette amélioration.

Des prix qui ont doublé. Cette amélioration considérable du parc ancien s'est accompagnée d'une forte hausse des prix. Ils ont plus que doublé entre 2000 et 2007 alors que, parallèlement, les prix à la consommation, ceux des loyers ou du revenu disponible brut par ménage sont restés compris entre 15 et 25% selon l'Insee.

Le taux d'accès à la propriété en repli. Le taux de propriétaires de 57,9% en 2013, en France métropolitaine, s'est infléchi à partir de 2008. Le taux d'accès des ménages à la propriété est passé de 10,2% en 1992 à 15,2% en 2001, avant de reculer à 12,9% en 2013 pour un couple sans enfants. Les taux sont respectivement de 20,2%, 25,4% et 24,8% pour un couple avec enfants.

Jeunes et aisés. Alors pour devenir propriétaire dans la France d'aujourd'hui mieux vaut être jeune, vivre en couple et disposer de revenus stables et confortables. D'après l'Insee, « le revenu, la nécessité d'avoir deux apporteurs de ressources et un emploi stable sont devenus des conditions plus prégnantes qu'avant ». L'apport personnel représente un tiers du montant de l'achat (contre 15% il y a trente ans) ; plus l'on est aidé par sa famille, plus le pas est facile à franchir aussi.

Capacité d'achat en hausse. Malgré des prix au sommet, l'Insee précise toutefois que la capacité moyenne d'achat des ménages s'est améliorée, notamment parce qu'ils sont de plus en plus nombreux à recourir au crédit et que les conditions de prêt se sont améliorées avec des taux historiquement bas. Reste que les familles ont tendance à s'éloigner des centres-villes et à s'installer dans des zones plus abordables : 35% d'entre elles résident dans une commune rurale en 2013 au moment de l'enquête.

Source: *Pap.fr*

- **21/02/2017 - Marché de l'immobilier, L'immobilier Neuf - 8 informations à retenir sur le logement en France**

INFOGRAPHIES. Quels sont les habitats les plus prisés par les Français ? Construit-on assez ? Combien de temps faut-il attendre pour obtenir un HLM à Paris ? Portrait en 10 points des conditions de logement dans l'Hexagone.

1- Les propriétaires vivent peu en appartement

Un peu plus d'un Français sur deux (**58 %**) était propriétaire de son logement au **1er janvier 2016** et l'occupait. Si **81 %** des acquéreurs élisent domicile dans une maison individuelle, ils ne sont que **28,9 %** à s'installer dans un appartement. En effet, selon la grande enquête de l'Insee sur "Les conditions de logement en France", publiée de mardi **21 février 2017**, **67,6 %** des propriétaires qui détiennent un appartement préfèrent le mettre en location que d'y habiter.

	Ménages vivant dans une maison		Ménages vivant dans un appartement		en %
	Part des propriétaires	Part des locataires (hors logés gratuitement)	Part des propriétaires	Part des locataires (hors logés gratuitement)	
Autriche	78,6	8,4	23,1	74,9	
Belgique	82,9	15,8	27,3	70,7	
Bulgarie	84,6	1,7	82,6	7,3	
Danemark	90,0	9,8	16,8	83,2	
Espagne	83,8	6,6	75,5	18,9	
Finlande	85,6	12,8	42,0	57,7	
France	81,0	16,3	28,9	67,6	
Grèce	86,1	7,9	61,8	31,7	
Hongrie	94,4	2,2	78,9	15,7	
Italie	80,3	8,2	65,2	27,6	
Luxembourg	89,3	8,4	41,5	56,1	
Norvège	81,2	10,6	63,5	26,0	
Pays-Bas	72,5	27,0	24,7	75,0	
Pologne	92,2	1,2	71,4	11,3	
Portugal	79,3	10,4	67,5	25,6	
République tchèque	89,9	2,3	67,3	30,9	
Roumanie	96,9	1,1	95,1	2,8	
Royaume-Uni	73,7	25,4	24,8	73,7	
Slovaquie	95,2	1,8	86,3	13,0	
Suède	91,2	8,8	37,2	62,8	
Ensemble	81,7	13,7	56,7	37,7	

2- On construit assez de logements en France... mais pas aux bons endroits

C'est une vieille idée reçue, martelée par certains politiques et professionnels de l'immobilier, que l'Insee vient briser. Oui, en France, on construit assez de logements par rapport à la population en présence : **"Entre 2000 et 2016, entre 300 000 et 500 000 logements ont été construits chaque année, soit un total de plus de 6 millions. Sur la même période, la population a augmenté de 352 000 habitants par an en métropole. La croissance du parc de logements est donc dynamique."**

D'où vient alors l'idée selon laquelle il y aurait une pénurie d'habitations ? De la mauvaise répartition des chantiers. Les zones tendues, comme la région parisienne ou la région Provence-Alpes-Côte d'Azur souffre d'un sérieux déficit là où, selon l'Insee, **"la vacance est forte surtout dans les villes moyennes, les unités urbaines de moins de 100 000 habitants et, dans une moindre mesure, celles de plus de 100 000 habitants hors Paris."**

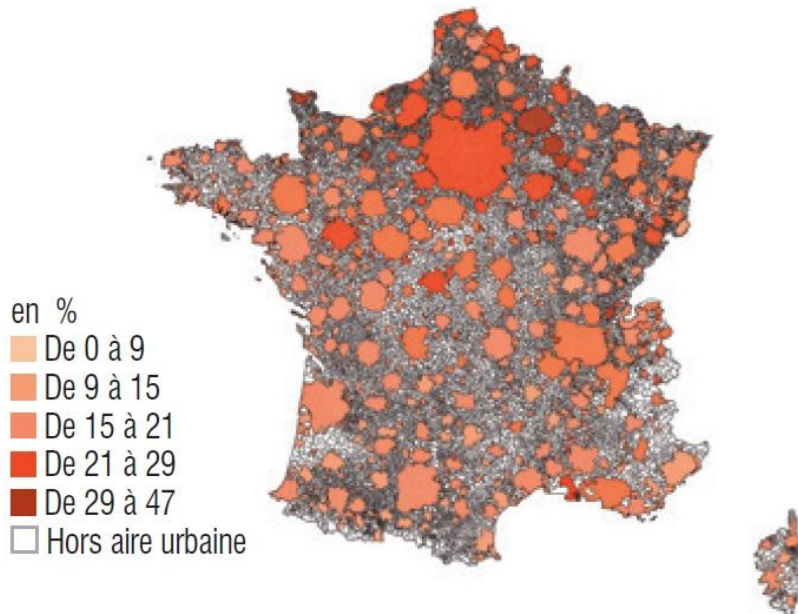
La capitale compte ainsi **600 logements pour 1 000 habitants** alors que dans le Morvan, la tendance est de **1 000 logements... pour 1 000 habitants**.

3- Le nombre de biens vacants continue de progresser

Ce constat en amène un second. Malgré la forte tension immobilière dans certaines régions du pays, le nombre de propriétés vacantes continue d'augmenter (**+ 4 %** selon les données de l'Insee). **8 %** du parc immobilier est inhabité. **62 %** de ces résidences sont des appartements. Les motifs de la vacance varient, des difficultés à vendre un bien (**21,1 %** des sondés) à l'inoccupation passagère entre deux habitants (**17,6 %**).

4- Il y a plus de logements sociaux dans le nord que dans le sud

Qu'en est-il des habitations à loyers modérés (HLM). Leur implantation sur le territoire varie fortement, de **5 %** à Chalon-sur-Saône à **37 %** à Creil. Mais comme le note l'Insee "de façon générale, l'offre de logement social est plus élevée dans les aires urbaines de la moitié nord de la France que dans la moitié sud, reflétant en partie la localisation des emplois industriels au cours du XXe siècle." Ainsi, l'aire urbaine de Reims possède **34 %** de HLM et celle du Havre **29 %** là où, plus au sud, Nice et Perpignan n'en détiennent que **9 %**, comme illustré dans la carte ci-dessous, où les zones comportant le plus de HLM sont marquées en rouge foncé et inversement :



5- Pour obtenir une HLM à Paris, il faut patienter.... 39 mois

Le département parisien, dont le parc social est probablement le plus important du pays, reste trop limité pour sa population. En effet, si dans le Cantal, une demande de HLM est satisfaite en **3 mois**, à Paris, les particuliers devront s'armer de patience et attendre... **39 mois** pour obtenir une réponse positive. De quoi en décourager plus d'un. "Hors Île-de-France, **74 %** des demandes sont satisfaites en moins d'un an alors que ce n'est le cas que pour **39 %** des demandes en Île-de-France. Les copropriétaires globalement satisfaits. Le nombre de sans domicile fixe augmente de **50 % en 10 ans**", précise l'Insee.

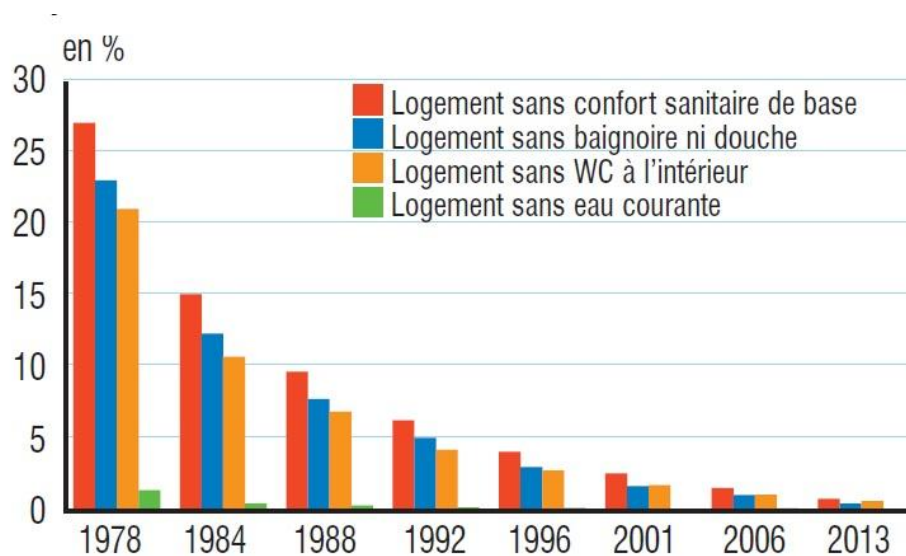
6- L'écrasante majorité des bailleurs sont des particuliers

C'est une spécificité française. **93,5 %** des bailleurs sont... des particuliers. "Cette prédominance s'est renforcée depuis le milieu des années **1990**, la part des bailleurs institutionnels ayant baissé de **10 points** », note l'Insee. L'institut précise par ailleurs que "parmi les bailleurs physiques, **21 %** ont bénéficié d'un dispositif fiscal au moment de l'achat. Les dispositifs les plus souvent cités dans ce cas sont les dispositifs Robien et Borloo."

7- Plus de trois logements sur quatre ne présentent aucun défaut

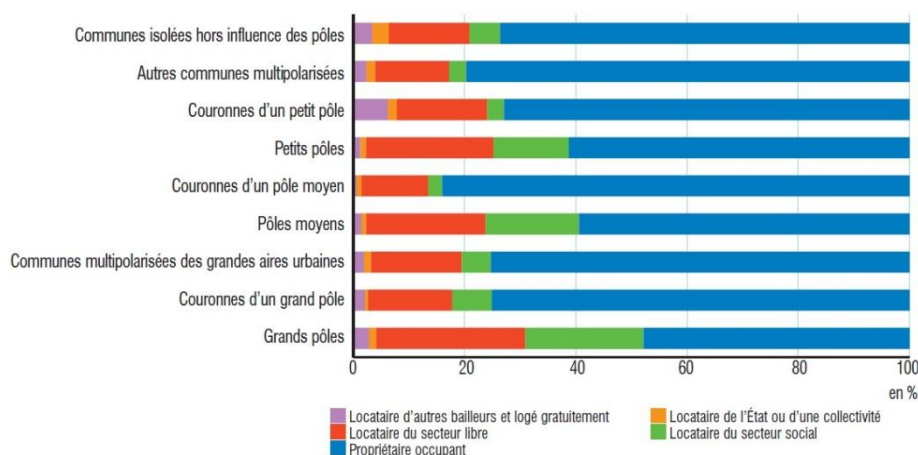
Il est loin le temps des logements défectueux. En trente ans, la France a fait d'énorme progrès. Depuis **2013**, le confort sanitaire est quasi intégralement acquis dans tous les

logements mais songeons qu'en **1970** un bien sur quatre n'avait ni baignoire ni douche et un sur quatre manquait de toilettes à l'intérieur.



8- Les grands pôles urbains concentrent l'essentiel des locataires

Les locataires se situent à **93 %** dans les grandes aires urbaines (Paris, Lyon, Marseille...). Il suffit de jeter un œil à la carte ci-dessous pour s'en convaincre. En vert, les zones où les propriétaires sont le plus représentés et de jaune à orange la part des locataires, du secteur libre au secteur social.



Source: Explorimmo.com

• 20/02/2017 - Incertitudes sur l'évolution du marché immobilier

Après plusieurs années de baisse, les prix de l'immobilier ont augmenté de 2 % en moyenne nationale. Mais les 4 % de croissance des prix sur le marché parisien font craindre une flambée sur l'immobilier, même si les records de vente en 2016 n'ont pas provoqué, comme cela serait logique, une remontée importante du tarif au mètre carré.

Volume et prix font bande à part

Avec une progression en moyenne nationale de 2 % des prix de l'immobilier en France sur les douze derniers mois, on ne peut certes pas parler de flambée des prix, mais c'est tout de même un revirement du marché, après plusieurs années de baisse. Et Paris, marché symbolique, frôle même les 4 % de croissance des prix.

En revanche, si on considère le nombre de ventes, d'aucuns pourraient voir une certaine fièvre immobilière s'emparer des Français, avec ces 850 000 transactions enregistrées en 2016, du jamais vu depuis le record de mai 2006.

Même si ce phénomène peut se comprendre avec la faiblesse des taux immobiliers, il est par contre plus difficile d'expliquer pourquoi cet emballement des transactions n'a pas entraîné de flambée des prix.

Des marchés immobiliers pas vraiment à l'unisson

En France, il n'y a pas un marché immobilier unique, mais des marchés immobiliers réagissant différemment suivant l'évolution locale de l'activité économique. En terme de prix, par exemple, si les notaires constatent une hausse de 2 à 6 % sur des marchés comme Strasbourg, Metz, Lille, Nantes ou Marseille, en revanche ceux de Montpellier, Saint Étienne, ou encore Rouen ont connu des baisses de 3 à 8 %.

Avec des variations géographiques aussi importantes, il est difficile de prévoir l'évolution de la tendance nationale. D'autant que l'examen détaillé des transactions atténue cette première impression de possible flambée de l'immobilier.

Beaucoup sont en fait des renégociations de crédits et ne sont donc pas à proprement parler des ventes. De nombreuses mises en chantier réalimentent le marché de la construction neuve et la faiblesse des taux explique l'évolution des apports et des emprunts réels.

En résumé, la tendance du marché va plutôt dans le bon sens, d'autant que les tensions sur les marchés obligataires et la baisse des rendements de l'assurance-vie pourraient pousser les acheteurs encore hésitants à passer devant le notaire. Les professionnels tablent sur une hausse continue des prix de 3 % en 2017, avec risque d'apparition de bulles sur certains marchés locaux.

Source: *Meilleurtaux.com*

• 13/02/2017 - Le locataire n'est pas un "consommateur" comme les autres

Une procédure judiciaire pour impayé est possible pendant trois ans dans le cadre d'une relation locataire/propriétaire, contre seulement deux dans une relation commerciale "classique".

Voilà le genre de distinction qu'il est utile d'avoir en tête. Si votre ancien propriétaire vous réclame des loyers impayés près de trois ans après la fin de votre bail, sachez que vous ne pouvez pas vous cacher derrière la prescription de deux ans accordés aux consommateurs en temps normal. C'est ce qu'a confirmé la Cour de Cassation dans son arrêt du 26 janvier 2017, en rappelant que c'est la loi de juillet 1989 qui régit les relations entre locataires et propriétaires, en non le droit de la consommation.

La justice a énoncé ce principe alors qu'elle se prononçait sur la durée de la prescription pour les réparations locatives ou les loyers impayés. Le propriétaire, selon cette loi, dispose de trois ans pour saisir la justice s'il n'est pas payé, alors que le code de la consommation énonce que la prescription est de deux ans pour les professionnels réclamant un paiement à un consommateur.

Trois ans de prescription pour les locataires

Le procès opposait un bailleur social à un ancien locataire. Ce dernier refusait de payer en faisant valoir qu'il était bénéficiaire d'un service rendu par un professionnel et que plus de deux ans s'étaient écoulés depuis les échéances de loyers impayés. "L'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans", énonce le code de la consommation.

Mais pour la justice, la loi spéciale de 1989 pour les baux d'habitation déroge à ce principe. "Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits", qu'il s'agisse des loyers et charges impayés ou des dettes nées de dégradations locatives.

Source: La Tribune.fr

- **06/02/2017 - 2016, une année propice à l'immobilier ancien**

Le marché français de l'immobilier ancien s'est envolé en 2016, dopé par le niveau très bas des taux de crédit.

Les ventes de logements anciens ont bondi en 2016, progressant d'environ 12% en moyenne chez les grands réseaux d'agences immobilières. Cette performance est due en grande partie au niveau historiquement bas des taux de crédit immobilier. Un spécialiste estime que même si les taux ont

Sans doute atteint un seuil historique, en-dessous duquel il sera difficile de répondre, ils offrent aux emprunteurs un pouvoir d'achat qui dynamise l'ensemble du marché immobilier.

Outre cela, un léger tassement des prix d'acquisition des biens immobiliers anciens a encouragé les acteurs à acheter. Les ménages et les investisseurs ont principalement contribué à cette hausse du volume des ventes.

Le réseau d'agences Guy Hoquet confie que les primo-accédants ont généré entre 36% de la totalité de ses transactions en 2016, contre 18% pour les investisseurs. Gros plans !

Un dynamisme tiré par le niveau très bas des taux et par la baisse des prix

L'analyse des chiffres des deux grands réseaux d'agences immobilières, Laforêt (700 agences) et Guy Hoquet (450 agences), révèle clairement que les volumes de ventes de logements anciens ont gonflé en 2016. Les transactions enregistrées au sein de la première agence en effet galopé de 12,8% au plan national, tandis que celles de sa concurrente ont bondi de 11,5% en France et de 15% à Paris.

En attendant les chiffres définitifs des notaires, Laforêt estime à 840 000 le nombre de ventes à l'échelle de la France. Guy Hoquet pronostique quant à elle jusqu'à 850 000 transactions.

Le directeur général du réseau explique que cette effervescence du marché immobilier ancien est due en premier lieu aux « conditions exceptionnelles de taux ». Le Crédit Logement/CSA précise toutefois qu'après une année de baisse continue, les taux d'intérêt ont connu une augmentation modeste en décembre dernier, s'établissant à 1,34% en moyenne.

Le directeur rajoute que les prix à la baisse depuis 2011 ont par ailleurs incité les acquéreurs à acheter. Selon lui, ces derniers ont vu « le prix de leur achat immobilier baisser de 20 à 25% ».

Les ménages et les investisseurs, principaux acquéreurs

Les statistiques relatives au volume de ventes au sein de Guy Hoquet montrent que les primo-accédants sont de plus en plus actifs sur le marché. De 2012 à 2016, le volume de transactions généré par ces derniers est passé de 24% à 36%.

Les secundo-accédants, ceux qui vendent un logement pour en acquérir un autre, semblent quant à eux moins présents. En effet, ils ne représentent désormais plus que 42% du volume de ventes en 2016, alors qu'en 2012, ils pesaient pour 60%.

Du côté de Guy Hoquet, les investisseurs sont, pour leur part, responsables de 18% des transactions en 2016, une proportion qui a quasiment doublé par rapport à 2015. Chez Laforêt ils ont généré 15% des ventes l'année dernière, contre 11% en 2015.

Contracter un prêt immobilier pour financer l'achat d'un logement ancien est grandement conseillé. Avant de souscrire un tel prêt, procéder à une simulation de crédit peut s'avérer très utile. Efficaces, les simulateurs de prêt que nous mettons à la disposition des futurs souscripteurs permettent une optimisation de leur projet immobilier.

Source: meilleurtaux.ma

- **28/02/2017 - USA: le prix des logements poursuit sa hausse en décembre**

Les prix des logements aux Etats-Unis ont continué leur forte hausse en décembre, selon l'enquête Case Shiller publiée mardi par Standard and Poor's.

Le prix moyen des logements à la vente dans les 20 plus grandes métropoles américaines a gagné 0,9% en données corrigées des variations saisonnières, comme en novembre.

Sur un an, les prix des logements dans les 20 plus grandes villes s'affichent en hausse de 5,6%, contre 5,2% en novembre.

Parmi les villes qui en décembre ont enregistré la plus forte hausse des prix sur un mois figurent Chicago (+1,5%), Seattle et Tampa (+1,4%).

"Etant donné que les prix dans les 20 villes sont en hausse sur un an, il est normal de se demander si le marché immobilier est normal ou si on se dirige vers une chute des prix", a affirmé David Blitzer, responsable de l'indice à Standard and Poor's, cité dans le communiqué.

Source: Zonebourse

- **27/02/2017 - Le manque de stocks fait baisser les promesses de ventes de logements en janvier aux États-Unis**

Les promesses de ventes de logements aux États-Unis ont nettement reculé à la surprise des analystes en janvier, selon les chiffres publiés lundi par l'Association nationale des agents immobiliers américains (NAR).

Elles ont décliné de 2,8 % sur un mois en données corrigées des variations saisonnières pour s'établir à leur plus faible niveau en un an.

Cet indicateur avancé qui se base sur les signatures de compromis de vente a souffert d'un manque de stocks de maisons à vendre notamment dans le Midwest et l'ouest, a noté la NAR dans un communiqué.

Selon Lawrence Yun, économiste de la NAR, les acheteurs ont fait face à de nombreux obstacles dans leur recherche d'un logement.

«La déficience de l'offre le mois dernier s'est ajoutée à la moindre abordabilité des prix», a-t-il indiqué, soulignant la hausse des taux sur les crédits immobiliers et l'augmentation des prix des maisons.

«Les acheteurs sont largement plus nombreux que les vendeurs dans plusieurs grandes régions métropolitaines et les maisons se vendent à un rythme beaucoup plus rapide qu'il y a un an», a encore indiqué cet économiste.

Point positif, l'intérêt pour l'achat immobilier est au plus haut depuis la Grande récession de 2009. «Les ménages ont davantage confiance dans leur situation financière. La croissance des emplois est forte et la bourse a affiché des records ces derniers mois», a souligné la NAR dans ce communiqué.

Source: affaires.lapresse.ca

- **22/02/2017 - USA/Immobilier-Les reventes de maisons (+3,3%) à un pic de 10 ans**

WASHINGTON/NEW YORK, 22 février (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

*** HAUSSE DE 3,3% DES REVENTES DE MAISONS, À UN PIC DE 10 ANS**

22 février - Les reventes de logements ont atteint en janvier leur niveau le plus élevé depuis 10 ans en dépit d'une hausse des prix et des taux de crédit, signe d'une confiance croissante des acheteurs dans l'économie.

Les reventes de logements ont augmenté de 3,3% au rythme annualisé de 5,49 millions d'unités le mois dernier, leur niveau le plus élevé depuis février 2007, a annoncé mercredi la National Association of Realtors (NAR), principale fédération d'agents immobiliers du pays.

Le chiffre du mois de décembre a été révisé en hausse à 5,51 millions d'unités contre 5,49 millions annoncés initialement.

Les économistes s'attendaient en moyenne à un recul de 1,1% à 5,54 millions d'unités en janvier.

Par rapport à janvier 2016, les reventes de logements ont augmenté de 3,8%.

La reprise de la croissance et l'amélioration du marché du travail, qui favorise une hausse des salaires, soutiennent le marché mais l'activité est freinée par la faiblesse des stocks.

*** PERMIS DE CONSTRUIRE EN HAUSSE DE 4,6% EN JANVIER**

16 février - Les mises en chantier ont reculé en janvier, en raison notamment d'une diminution de la construction de logements collectifs, mais comme les données du mois précédent ont été révisées en hausse et que les permis de construire sont à un pic d'un an, le marché immobilier ne semble pas vraiment donner de signes d'essoufflement.

Selon les données publiées jeudi par le département du Commerce, les mises en chantier ont baissé de 2,6% en janvier, à un rythme annualisé de 1,246 million. Celles de décembre ont été révisées à 1,279 million contre une estimation initiale de 1,226 million.

Les économistes interrogés par Reuters avaient anticipé en moyenne 1,222 million de mises en chantier. Par rapport au mois de janvier, ces mises en chantier sont en hausse de 10,5%.

Les permis de construire ont augmenté de 4,6% pour atteindre un rythme annualisé de 1,285 million, soit un pic depuis novembre 2015, contre 1,228 million en décembre et un consensus de 1,230 million.

La reprise du marché immobilier est surtout le fait de la bonne tenue du marché du travail, qui offre plus d'opportunités d'emplois pour les jeunes, ce qui encourage la formation de foyers.

Cette reprise pourrait toutefois être freinée par une remontée du taux des prêts immobiliers.

*** BAISSÉ DE L'INDICE NAHB À 65 EN FÉVRIER**

15 février - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a reculé en février, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mercredi.

Il s'établit à 65 contre 67 en janvier.

Les économistes et analystes interrogés par Reuters le voyaient à 67.

Le sous-indice mesurant l'opinion des professionnels interrogés sur les ventes de logements individuels a reculé à 71 contre 72 en janvier et celui mesurant leur opinion sur les ventes à un horizon de six mois est en repli à 73 contre 76.

Source: *fr.reuters.com*

- **01/02/2017 - USA/Immobilier-Baisse des dépenses de construction en décembre**

WASHINGTON/NEW YORK, 1er février (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

* BAISSÉ DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN DÉCEMBRE

3 janvier - Les dépenses de construction aux États-Unis sont légèrement retombées en décembre après avoir atteint le mois précédent leur plus haut niveau depuis dix ans et demi, montrent les chiffres publiés mercredi par le département du Commerce.

Elles ont reculé de 0,2% à 1.182 milliards de dollars après une hausse de 0,9% à 1.184 milliards (révisé de 1.180 milliards) le mois précédent, chiffre qui était le plus élevé depuis avril 2006.

Les économistes interrogés par Reuters tablaient en moyenne sur une nouvelle hausse, de 0,2%, en décembre.

Les investissements en matière de constructions privées ont augmenté de 0,2% mais ceux dans le public ont reculé de 1,7% après quatre mois de hausse continue. Au nouveau du gouvernement fédéral toutefois, les dépenses de construction ont augmenté de 6,1% pour revenir à leur niveau le plus élevé depuis 14 mois.

Le chiffre moins bon que prévu de décembre pourrait inciter les économistes à revoir à la baisse leurs estimations pour le PIB du quatrième trimestre, dont la croissance en rythme annualisé a été annoncée à 1,9% en première estimation vendredi.

Sur l'ensemble de 2016, les dépenses de construction ont progressé de 4,5% après un bond de 10,6% en 2015.

Source: *fr.reuters.com*

Royaume-Uni

- **13/02/2017 - Royaume-Uni : les prix de l'immobilier ne finissent plus de s'envoler !**

Depuis quelques mois déjà, il est possible d'observer une montée des prix de plus en plus conséquente chez nos voisins britanniques, notamment dans la capitale londonienne.

Des prix en hausse rendant l'achat et la location inabordable !

La semaine dernière, Theresa May, la première ministre d'Angleterre, dressait un constat alarmant sur l'état actuel du marché immobilier britannique au travers du livre blanc. Ce dernier précisait même que « le besoin humain le plus basique – un logement sûr, que vous pouvez appeler le vôtre – n'est pas seulement un rêve distant pour des millions de personnes, c'est un rêve qui s'éloigne de plus en plus ». À titre d'exemple, on peut prendre la situation de la ville de Londres et de sa petite couronne. Celle-ci bénéficie d'un ratio - soit le revenu annuel des ménages face au prix moyen d'un logement - de plus en plus élevé. Ainsi en 1998, il s'élevait à 3,5, contre 7 aujourd'hui, soit le double, ce qui signifie que les logements à l'achat sont deux fois moins abordables qu'il y a 19 ans. Ceci explique entre autres le fait que seulement 37% des adultes entre 25 et 34 ans soient propriétaires de leur propre logement, contre 59% il y a une dizaine d'années. Cependant, la location d'un bien, en particulier à Londres, est tout aussi inabordable qu'un achat. Le constat estime ainsi que les ménages dépensent plus de la moitié de leurs revenus afin de payer leur loyer.

La cause principale de cette hausse des prix !

Depuis plusieurs mois, c'est les mêmes causes qui plombent le marché immobilier londonien, et anglais en général. Ainsi, l'inflation des prix est la principale cause de l'augmentation du ratio des biens britanniques, selon la banque HSBC. En effet, alors que les prix des biens augmentent, les revenus des ménages ne suivent pas, ce qui entraîne un certain décalage, notamment avec la somme que les Londoniens peuvent investir dans un logement, qui est faible par rapport à ce qu'il coûte en réalité. Pour preuve que le décalage se faisait déjà ressentir au mois de septembre 2016, des chiffres publiés lors de cette période révélaient que bien que le salaire moyen d'un Londonien était de 35 286 euros, un logement coûte en moyenne près de 591 420 euros. L'inflation immobilière en Angleterre crée donc un semblant de bulle immobilière puisqu'il faut en moyenne dix fois l'équivalent d'un salaire moyen pour prétendre acquérir un bien à Londres.

Les conseils de la rédaction !

Investir actuellement en Angleterre semble ne pas être une aussi bonne affaire qu'un investissement réalisé en France. Effectivement, entre les taux toujours faibles malgré leur lente remontée et une hausse des prix générale se limitant à 1,5% sur l'année 2016, l'achat d'un bien en France est actuellement plus abordable et avantageux.

Source: monbien.fr

• 13/02/2017 - L'immobilier londonien attire toujours les investisseurs libanais

Même si l'incertitude demeure quant à l'avenir de l'économie britannique après le Brexit, le marché reste pour l'instant attractif.

Sans égaler les investissements dans les pays du Golfe, les Libanais fortunés sont nombreux à acheter de belles propriétés dans l'immobilier londonien, selon des professionnels interrogés par L'Orient-Le Jour.

Au départ, les avantages étaient nombreux : investir au Royaume-Uni permettait de profiter d'un régime fiscal avantageux avec accès au marché unique européen, tandis que Londres bénéficiait d'une réputation de capitale mondiale de la finance. « Dans l'immobilier, Londres représentait le marché de préférence pour les Libanais, du fait de la rapidité avec laquelle les biens pouvaient être revendus », souligne Karl Abawat, qui a récemment lancé le fonds immobilier GG Capital. Libanais et basé à Londres, il a levé des fonds en Chine, en Suisse, au Moyen-Orient et auprès de familles libanaises.

Mais le processus de sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne (UE), enclenché suite au référendum de juin dernier et autorisé mercredi par les députés britanniques, fait peser des incertitudes sur l'attractivité du marché. Les déclarations de la Première ministre britannique Theresa May le 17 janvier, promettant une rupture « claire et nette » avec l'UE et l'ouverture de négociations officielles sur deux ans à partir de mars, n'ont pas suffi à rassurer les investisseurs. « Bien que les entreprises aient désormais une vision plus claire des priorités de la Première ministre, elles vont se détacher du discours en se rendant compte qu'elles n'en savent pas beaucoup plus sur le résultat probable des négociations sur le Brexit », avait déclaré Adam Marshall, directeur général de la Chambre de commerce britannique.

Plusieurs facteurs maintiennent cependant l'intérêt des investisseurs étrangers basés dans des pays où l'économie est « dollarisée », comme le Liban, affirme Karl Abawat : la flexibilité du marché du travail britannique, la chute de la valeur de la livre sterling (d'environ 30 % depuis le Brexit) et la baisse de la valeur de l'immobilier résidentiel de 15 %. « Personne ne peut prédire ce qu'il va se passer sur le long terme, mais l'intérêt de mes clients libanais pour le secteur immobilier londonien est toujours aussi fort, car ils pensent que dans deux ans (une fois les négociations du Brexit terminées), les prix vont repartir à la hausse », confirme un conseiller en investissements basé dans le pays du Cèdre. Une enquête de Wealth X pour Barnes International Realty publiée mi-janvier indiquait que le Brexit n'est pas un problème pour les ultrariches et que Londres reste la ville la plus attractive en terme d'immobilier de luxe, rapportait La Tribune le 20 janvier. De manière générale, la majorité des investisseurs étrangers présents au Royaume-Uni prévoient d'y rester, relevait une enquête réalisée en novembre dernier par le cabinet Ernst & Young.

Régime fiscal

Contrairement au résidentiel, les prix de l'immobilier de bureau sont restés stables, assure Karl Abawat. Mais la situation peut changer dans les mois qui viennent, concède-t-il : « Le souci que tout le monde a en tête, c'est que les entreprises partent à Francfort ou en Irlande, et que les immeubles restent vides. » Si la Grande Bretagne venait à quitter le marché unique européen, les banques britanniques pourraient devoir relocaliser 1 900 milliards de dollars d'actifs sur le continent et faire migrer 10 000 de leurs salariés, obligeant 20 000 personnes travaillant dans des métiers associés à les suivre, d'après une étude publiée mercredi par le think tank bruxellois Bruegel.

Autre argument qui maintient les investisseurs dans l'immobilier londonien : un régime fiscal plutôt avantageux. Selon Karl Abawat, « en Angleterre et en Allemagne, le propriétaire est taxé sur ses bénéfices, auxquels sont retirés ses frais d'entretien. Mais en

Angleterre, il n'existe pas de montant maximal à ses frais, alors qu'en Allemagne, ils ne peuvent pas dépasser 30 % du bénéfice. Conclusion, même si la taxe annuelle en Angleterre est plus élevée, à 20 %, tandis qu'en Allemagne elle est de 15,5 %, les taxes annuelles sont généralement moins importantes ». Ces avantages fiscaux propres au Royaume-Uni s'appliquent moins au secteur résidentiel, ajoute Karl Abawat, du fait de la taxe additionnelle de 3 % sur le prix d'achat d'une deuxième maison effective à partir d'avril 2016.

Source: lorientlejour.com

- **11/02/2017 - Au Royaume-Uni, un marché de l'immobilier « cassé »**

Pour tenter d'enrayer l'envolée des prix et des loyers, le gouvernement britannique a présenté un livre blanc, trop timide selon les critiques.

Le marché immobilier britannique est « cassé ». L'aveu vient de Theresa May elle-même. La première ministre britannique, dans sa présentation du livre blanc sur l'immobilier mardi 7 février, ne mâchait pas ses mots. « *Que ce soit pour acheter ou louer, le logement est de plus en plus inabordable, particulièrement pour les gens ordinaires des classes populaires qui ont du mal à s'en sortir.* »

Le constat, détaillé dans le livre blanc, est sévère. Les prix immobiliers se sont envolés : depuis 1998, le ratio du prix moyen d'un logement par rapport au revenu annuel des ménages a plus que doublé, passant de 3,5 à 7. Dans Londres et sa petite couronne (« inner London »), le ratio dépasse désormais 10. « *Cela signifie que le besoin humain le plus basique – un logement sûr, que vous pouvez appeler le vôtre – n'est pas seulement un rêve distant pour des millions de personnes, c'est un rêve qui s'éloigne de plus en plus* », assène le document officiel.

Conséquence logique de cette inflation : le taux de propriétaires s'effondre. Chez les 25-34 ans, il est passé de 59 % à 37 % en dix ans. Le livre blanc avance ce calcul impressionnant : dans les années 1990, il suffisait de trois ans à un couple gagnant le salaire moyen pour économiser suffisamment pour apporter la garantie nécessaire à un achat immobilier ; aujourd'hui, il lui faut vingt-quatre ans.

Envolée des loyers

Si l'achat est devenu inabordable, la location est bien pire. Désormais, pour les logements privés, le loyer dépasse en moyenne la moitié (!) des revenus du ménage. Les locataires, qui ne bénéficient quasiment d'aucune protection, sont les grands perdants du système actuel. A Londres, les petites annonces choquantes défraient régulièrement la chronique : ainsi cette chambre à louer qui était un cagibi sous un escalier, façon Harry Potter puni par son beau-père ; ou ces ateliers de jardin transformés en studios.

L'envolée des loyers provoque un cercle vicieux : les aides au logement n'en finissent pas d'augmenter. Selon l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), le Royaume-Uni est le pays qui dépense le plus dans ce secteur, avec 1,4 % de son produit intérieur brut, loin devant la France, deuxième du classement, à 0,8 %. Ces aides poussent à la hausse les loyers, nourrissant une spirale infernale.

Source : LeMonde.fr

- **06/02/2017 - Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni ont (plus faiblement) augmenté en 2016**

On avait annoncé un effondrement des prix de l'immobilier au Royaume-Uni suite au Brexit. Mais la tendance ne s'est pas complètement inversée. Ils sont encore en hausse

sur l'année 2016, bien que celle-ci ait été fortement freinée selon Nationwide. Retour sur un marché particulier et plein d'incertitudes.

Le Brexit impacte les prix de l'immobilier au Royaume-Uni

En 2016, les prix de l'immobilier résidentiel au Royaume-Uni ont progressé de 4,5%.

Cette augmentation reste faible en comparaison des années précédentes. Le ralentissement le plus marqué est celui observé à Londres, ville sur laquelle le Brexit a fait souffler un vent d'incertitudes selon Nationwide, banque mutualiste de référence du pays.

Selon ses dernières données chiffrées, le prix moyen d'un logement fin 2016 était de 206 000 livres soient 241 000 euros, contre 197 000 livres un an auparavant.

Londres plus particulièrement touché par le Brexit

Dans le détail, les prix de l'immobilier au Royaume-Uni ont observé la même hausse en 2016 qu'en 2015. Mais la ville de Londres a quant à elle subi un plus net repli. Alors que les prix avaient augmenté de 12,5% en 2015, en 2016, la hausse a plafonné à 3,7%. En huit ans, c'est la première fois que les prix augmentent moins sur le marché résidentiel à Londres que dans le reste du pays.

Un effet direct du Brexit. Les professionnels de l'immobilier et les investisseurs ont en effet manifesté leurs inquiétudes suite à la sortie du Royaume-Uni de l'union européenne.

Les prévisions pour 2017

Alors que Bruxelles est en passe de commencer les négociations pour la sortie du Royaume-Uni de l'UE, les professionnels de l'immobilier affichent beaucoup de prudence quant à l'avenir de leur secteur. Le Nationwide évoque un « degré d'incertitude plus grand que la normale ». Dans ce contexte, nombreux sont les économistes à tabler sur un ralentissement global de la croissance du pays (1,4% annoncé en 2017 contre 2,1% en 2016).

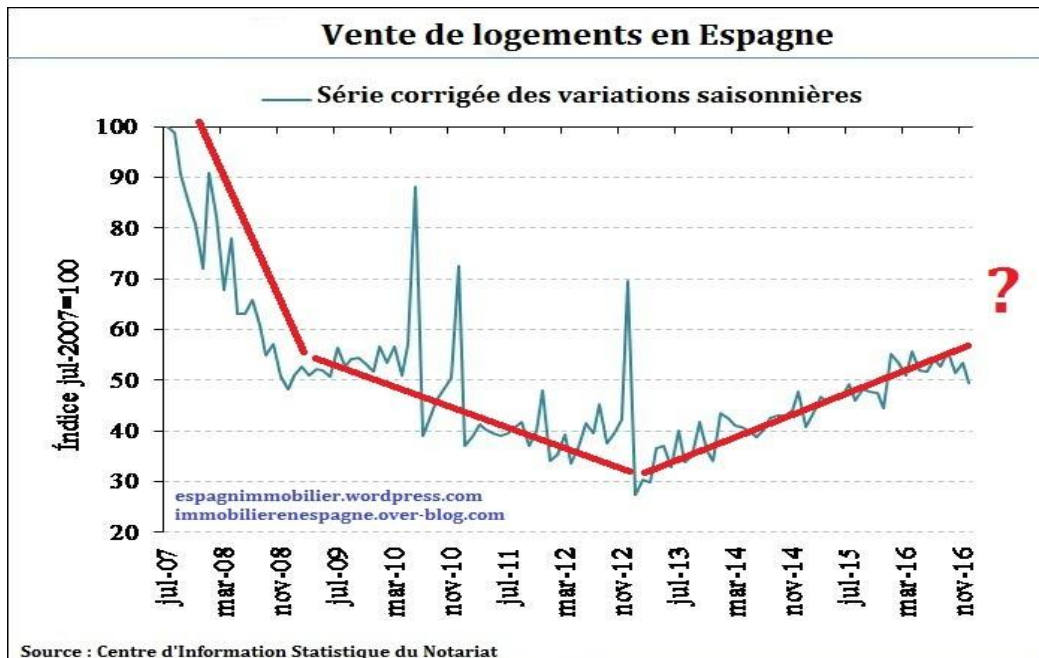
Ce mécanisme entraînerait également une diminution du pouvoir d'achat des Britanniques : une progression des salaires quasi inexistante et une hausse de l'inflation directement en cause. Nationwide envisage cependant une hausse des prix de l'immobilier au Royaume-Uni, ralentie, de 2%.

« Les taux d'intérêt bas devraient soutenir la demande tandis qu'un déficit de résidences sur le marché devrait soutenir les prix », a souligné Robert Gardner, économiste de Nationwide.

Source : medicis-patrimoine.com

Espagne

- 23/02/2017 - Hausse annuelle de 13,5% des ventes de logements en 2016 (notariat)



Le marché domestique immobilier en Espagne est en forte hausse selon la dernière publication du Conseil Général du Notariat espagnol : le nombre de transactions immobilières a augmenté de 13,5% en 2016.

458.781 ventes immobilières (363.199 appartements et 95.582 villas) ont été enregistrées par les notaires en 2016, soit 13,5% de plus qu'en 2015. Cette hausse est de 14,3% pour les villas, et de 13,3% pour les appartements mais, pour ces derniers, les notaires enregistrent une tendance opposée entre l'ancien et le neuf : le nombre de transactions des appartements anciens augmente de 16,1% tandis que le nombre de transactions des appartements neufs chute de 7,6% !

A noter que la hausse du nombre de ventes immobilières est de +50% par rapport à 2013.

Le prix des logements au m² est en moyenne 1309 €/m², soit une augmentation de 2,4% par rapport à 2015. Dans les appartements, la hausse est de 2,9% à 1446 €/m² et dans les villas de 1% à 1040 €/m².

Le marché hypothécaire en 2016 a accompagné la croissance du marché immobilier espagnol :

hausse de 18,5% du nombre des nouveaux emprunts pour l'acquisition d'un logement en comparaison avec l'année 2015. La valeur moyenne de ces emprunts a augmenté de 3,3% à 131.187 €.

hausse de 15,9% du nombre des nouveaux emprunts pour la construction d'un logement en comparaison avec l'année 2015. La valeur moyenne de ces emprunts a augmenté de 21,2% à 292.046 €.

Dernière donnée fournie par les notaires : 44,5% des logements acquis en 2016 ont bénéficié d'une hypothèque à hauteur de 77,2% de la valeur du bien.

Le Conseil du Notariat en Espagne conclut que « le marché immobilier espagnol consolide ainsi la reprise observée depuis 2014. La tendance à la hausse devrait se poursuivre en 2017 ».

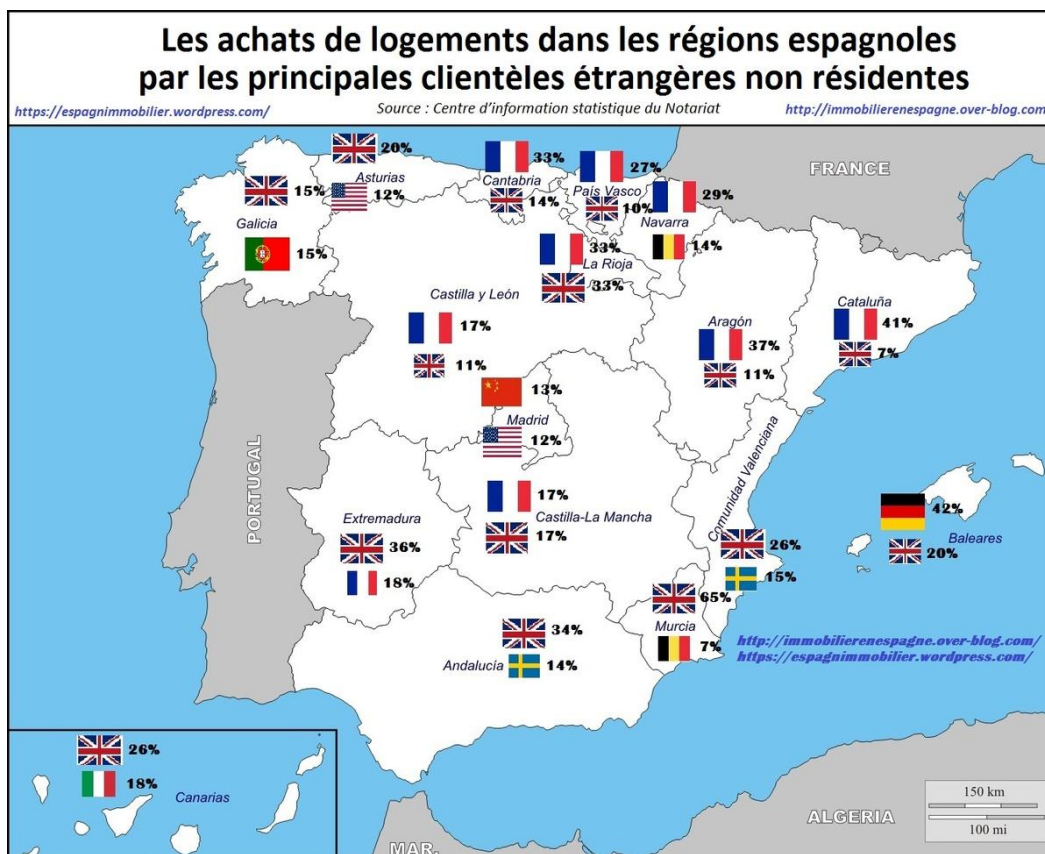
Source: Overblog.com

- **07/02/2017 - Le brexit, une opportunité pour de bonnes affaires pour les francophones dans l'immobilier en Espagne**

Avec la sortie du Royaume Uni de l'Union Européenne, les professionnels de l'immobilier en Espagne enregistrent une forte augmentation des ventes des logements des résidents britanniques.

260.000 Britanniques vivent en Espagne et les conséquences du Brexit atteignent le secteur immobilier espagnol, provoquant un petit « tremblement de terre immobilier » dans certaines régions d'Espagne.

Le nombre de logements à la vente de la part de citoyens britanniques augmentent dans toute l'Espagne, et en particulier dans le sud et dans l'ouest où ils représentent la première clientèle étrangère : la région de Murcia est majoritairement britannique (65% des achats étrangers en 2016), mais aussi l'Extremadura (36%), l'Andalousie (34%), la Communauté de Valence (26%) et l'Archipel des Canaries (26%). L'Asturie (20%), région du nord, complète le territoire d'achat des Britanniques en Espagne. En Galicie, ils font jeu égal avec les Portugais (15%).



A Malaga et à Marbella, par exemple, les ventes britanniques ont augmenté de 17% depuis le vote du Brexit, selon le syndicat des administrateurs immobiliers. Près de 60.000 Britanniques résident dans la Province de Malaga. Deux raisons sont avancées pour expliquer ces nouvelles ventes : l'incertitude politique et économique qui prévaut en Grande Bretagne, et la future perte des avantages des citoyens britanniques en Espagne (libre circulation en Europe, accès à la sécurité sociale espagnole, etc).

Des associations se sont créées pour venir en aide aux résidents britanniques qui se posent des questions sur les conséquences du Brexit. A Mijas, l'une des villes espagnoles qui en accueillent le plus, l'association « Brexpat's in Spain » apporte ce type d'aide.

Pour la clientèle francophone, c'est une opportunité de plus pour acquérir des logements (appartements ou villas) en Espagne parfaitement entretenus et à des prix très compétitifs.

Source: Overblog.com

- **01/02/2017 - La facture s'annonce salée pour les banques espagnoles après le scandale des taux abusifs**

Les taux immobiliers ont atteint des niveaux historiquement bas. Et pourtant, de nombreux emprunteurs espagnols n'ont pas pu profiter de cette aubaine. La faute à une clause abusive introduite dans leur contrat et qui les a privés de ces conditions de financement exceptionnelles. Décidés à se faire indemniser, des collectifs de clients floués se sont lancés dans un bras de fer juridique contre leurs banques.

Revirement dans le scandale des prêts immobiliers abusifs

C'est l'affaire qui cristallise les attentions depuis quelques semaines de l'autre côté des Pyrénées. Un scandale qui n'est pas nouveau, mais qui vient de connaître un énième rebondissement à la suite d'un arrêt rendu par la Cour de Justice Européenne en décembre dernier.

Les faits remontent à plus de trois ans. En 2013, plusieurs grandes banques espagnoles, entre autres BBVA, Cajamar et Abanca, ont été condamnées par la Cour Suprême pour des clauses abusives (cláusulas suelo ou clauses-plancher) présentes dans leurs contrats de prêt immobilier.

Inscrites en petits caractères, ces clauses permettaient aux banques de se protéger contre une baisse de l'Euribor (indice de référence des crédits à taux révisables), en fixant un taux d'intérêt minimum de 3 %. Conséquence : des millions d'emprunteurs espagnols ont continué à payer des mensualités élevées, alors que l'indice européen n'a cessé de chuter.

En mai 2013, le tribunal suprême espagnol a donc annulé ces « clauses planchers » introduites de façon opaque dans les contrats, mais a toutefois autorisé les banques à recourir à ce type de mesure, à condition de « *Faire preuve de transparence et d'informer les clients sur l'existence d'une telle clause dans leur contrat.* » Tribunal Suprême Espagnol

Les banques espagnoles condamnées à rembourser leurs clients

De son côté, dans son arrêt du 21 décembre 2016, la Cour de Justice Européenne a constaté le caractère abusif de ces clauses et a mis en demeure plusieurs établissements (on parle d'une quarantaine de banques), leur réclamant de restituer à leurs clients les trop-perçus sur les intérêts d'emprunt entre 2009 et 2013.

Dès lors, la facture s'annonce salée pour les banques espagnoles, puisque l'indemnisation pourrait s'élever à plus de 4 milliards d'euros, selon les estimations d'AFI.

Embourbé dans de nombreux scandales ces dernières années, le secteur bancaire espagnol, qui n'a déjà pas bonne presse, risque encore de voir son image écornée par cette affaire. Sans compter que, récemment, la Cour Suprême a tranché en faveur d'une association de consommateurs, l'OCU, en rappelant que c'est à la banque de payer les frais de notaire, et non à l'acheteur.

Source: Meilleurtaux.com

- **24/02/2017 - La Chine est capable d'assurer la stabilité de son marché immobilier (ministre)**

Le gouvernement chinois est capable de maintenir la stabilité du marché immobilier, a déclaré jeudi Chen Zhenggao, ministre du Logement et de la Construction urbaine et rurale, alors que plusieurs mesures ont permis de calmer l'envolée des prix dans les grandes villes.

"Malgré les problèmes imminents et les incertitudes, il existe davantage de conditions favorables. Nous sommes capables de maintenir le développement sain et stable du marché immobilier cette année", a fait savoir M. Chen lors d'une conférence de presse. Le ministre s'est ainsi exprimé dans un contexte de signes de stabilisation du secteur immobilier chinois, qui a connu des fluctuations ces dernières années. Parmi les 70 grandes et moyennes villes prises en compte dans les statistiques, 45 ont rapporté une hausse des prix des logements neufs en base mensuelle en janvier, contre 46 en décembre et 55 en novembre, selon le Bureau d'Etat des statistiques (BES). Les prix des logements neufs sont restés inchangés à Beijing en base mensuelle. Ils ont diminué de 0,1% à Shanghai et de 0,5% à Shenzhen, métropole méridionale située à proximité de Hong Kong.

"L'envolée des prix immobiliers a été maîtrisée, illustrant les premiers effets des politiques de régulation", a indiqué le ministre.

Depuis octobre 2016, plusieurs dizaines de villes chinoises ont annoncé des mesures, dont des limites sur les achats et un raffermissement des restrictions sur les prêts immobiliers, pour prévenir une hausse incontrôlée des prix.

Source : French.xinhuanet.com

- **22/02/2017 - LEAD Chine : les prix des logements continuent de se stabiliser**

Le marché immobilier en surchauffe dans les grandes villes chinoises a continué à se stabiliser, après l'adoption par les autorités d'une série de mesures destinées à endiguer la hausse des prix, selon des chiffres officiels publiés mercredi.

Parmi les 70 grandes et moyennes villes prises en compte dans les statistiques, 45 ont enregistré une baisse des prix des nouveaux logements en glissement mensuel en janvier, contre 46 en décembre et 55 en novembre, selon le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

A Beijing, les prix des nouveaux logements sont restés stables en glissement mensuel, alors que les prix à Shanghai ont diminué de 0,1%. Les prix des logements dans la métropole méridionale de Shenzhen, à proximité de Hong Kong, ont baissé de 0,5%.

En glissement annuel, les prix des logements dans ces trois villes ont respectivement augmenté de 24,7%, 23,8% et 18,2%.

Selon le BES, les prix des nouveaux logements dans les villes de deuxième rang ont augmenté de 0,1% sur un mois, soit 0,1 point de pourcentage de moins qu'en décembre.

Les villes de troisième rang ont enregistré une hausse des prix des nouveaux logements de 0,4% en glissement mensuel, soit un niveau identique à celui rapporté en décembre.

"La croissance mensuelle dans 15 villes de premier rang et dans les principales villes de deuxième rang a ralenti, et les prix des logements se sont stabilisés, sous l'effet des mesures de restriction des gouvernements locaux", a déclaré Liu Jianwei, statisticien du BES.

Depuis octobre dernier, plusieurs dizaines de villes chinoises ont annoncé des mesures, y compris des limites d'achats et un durcissement des restrictions sur les prêts immobiliers, afin de prévenir une hausse incontrôlable des prix.

Source : French.china.org.cn

- **13/02/2017 - Chine : augmentation des prix fonciers en 2016**

Les prix fonciers dans les principales villes chinoises ont connu une légère progression en 2016, encouragés par la hausse des prix des terrains résidentiels dans un contexte de reprise du marché immobilier, selon des données officielles publiées lundi.

Les prix fonciers moyens dans les 105 villes prises en compte par le ministère du Territoire et des Ressources ont atteint 3,826 yuans (550 dollars) par mètre carré en 2016, selon les statistiques publiées sur le site Internet du ministère.

Ces prix représentent une hausse de 5,3% par rapport au 4e trimestre de 2015.

Les terrains à usage résidentiel ont atteint un prix moyen de 5,918 yuans par mètre carré, en hausse de 7,9% sur un an, indique le ministère.

Le prix moyen des terrains à usage industriel s'est quant à lui élevé à 782 yuans par mètre carré, soit une augmentation de 2,8% en base annuelle.

Source : French.china.org.cn