

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

Juin 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 JUIN 2017

Maroc

- Progression du montant de l'encours des crédits bancaires de 5,1%, en glissement annuel entre le mois d'avril 2016 et avril 2017 ;
- Hausse des ventes de 8,1% en 2016, 7,9% pour les biens résidentiels, 8% pour les appartements, 7,8% pour les maisons et 6,7% pour les villas ;
- Hausse des prix de 7,6% au moment où les ventes ont baissé de 2% au premier trimestre 2017. La hausse des prix a été favorisée par le résidentiel (7,1%), le foncier (7,9%) et les biens à usage professionnel (11,7%). Le repli des transactions provient de baisses de 1,4% pour le résidentiel, 5,4% pour le foncier et de 1% pour les actifs à usage professionnel ;
- 82% du total des familles bidonvillises, est concerné par les programmes achevés ou en cours de réalisation. Parmi les 18% restants sont concernées par des unités en cours d'étude et autres sont en attente de programmation.

France

- Hausse des mises en chantier de logements neufs de 14,6% de mars à mai ;
- Bond des permis de construire de 17,9% en un an ;
- Croissance des volumes de vente de 13 % par rapport au premier semestre 2016 ;
- Bond des prix à Paris au premier semestre 2017, de 7,7 % par rapport à l'an dernier ;
- Progression importante des transactions dans l'ancien de 4% comparé à l'année précédente ;
- Hausses des prix plus importantes au 1er trimestre 2017 avec +3.0 % sur un an (+3.4 % pour les appartements et +2.6 % pour les maisons). Ces augmentations sont plus fortes en Ile-de-France (+3.8 %, tirées vers le haut par les prix à Paris qui ont fait +5.5 %) qu'en Province (+2.6 %) ;
- Baisse des loyers de 0.5 % sur les 5 premiers mois de l'année 2017.

Etats-Unis

- Recul de l'indice des promesses de ventes de 0,8%, soit un repli sur un an de 1,7% ;
- Progression des ventes de logements neufs de 2,9%. Sur un an, ils ont progressé de 8,9% en mai ;
- Bond des stocks de logements neufs de 1,5% à 268.000 unités en mai ;
- Recul des mises en chantier de 5,5%. Sur un an, la baisse est de 2,4% ;
- Recul des mises en chantier de maisons individuelles de 3,9% ;
- Baisse du nombre de permis de construire de 4,9% ;
- Recul de l'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier de deux points, à 67 contre 69, au mois de juin ;
- Baisse des dépenses de construction de 1,4% en avril ;
- Baisse des dépenses de construction privées de 0,7% et celles publiques de 3,7%.

Royaume-Uni

- Rebond des prix de l'immobilier de 1,1% en juin. Sur un an, ils ont augmenté de 3,1%. A Londres, cette hausse a été, sur un an, de 1,2% ;
- Influence considérable du Brexit sur les projets des investisseurs britanniques ;
- Un nouveau visage de l'immobilier à Londres : un mur d'escalade en verre, directement créé sur une tour de bureaux.

Espagne

- 18,5% des logements vendus au premier trimestre 2017 ;
- Le niveau d'activité de 2016 est seulement à 13% de ce qu'il était en 2006 ;
- Hausse des prix de 4,7% en 2016 et il est prévu une augmentation entre 4 et 6% en fin 2017 ;
- Bond du prix du foncier urbain de 6,2% au premier trimestre 2017 ;
- Confirmation de la consolidation du marché immobilier espagnol.

Chine

- Hausse des ventes immobilières de 14,3% de janvier à mai ;
- Ralentissement de la croissance de la valeur des ventes immobilières à 18,6% au cours des cinq premiers mois, contre un taux de 20,1% de janvier à mai ;
- Croissance moyenne des prix des logements dans les grandes villes de 1,11% en mai ;
- Hausse des nouvelles mises en construction de 15,1% sur un an en mai ;
- Hausse des ventes de 11,9% en mai contre 13% en avril, et celle de l'investissement dans la branche de 8,8% contre 9,3%.
- Baisse des crédits hypothécaires sur un an en mai de 9,6%.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 4-11

- 28/06/2017 - L'encours global des prêts bancaires repart à la hausse
- 23/06/2017 - Territoire : Cap sur 2040
- 22/06/2017 - Quelles tendances pour le marché
- 22/06/2017 - Marché de l'immobilier : Les prix montent de 7,6% et les ventes baissent de 2% au premier trimestre 2017
- 22/06/2017 - Villes sans bidonvilles : Plus de 380.000 familles concernées par le programme
- 19/06/2017 - Le Groupe Green Valley va lancer une modalité de paiement inédite au Maroc
- 12/06/2017 - Courtage en prêts immobiliers : Cafpi Maroc monte en régime
- 12/06/2017 - Maroc, vers une nouvelle crise immobilière ?

France

P 12-29

- 28/06/2017 - Vers un retour au calme du marché immobilier après l'euphorie ?
- 28/06/2017 - Logement neuf : les mises en chantier en hausse de 14,6% de mars à mai
- 27/06/2017 - Les prix de l'immobilier explosent à Paris
- 27/06/2017 - 880.000 ventes de logements anciens attendues cette année
- 26/06/2017 - L'immobilier flambe, le marché de l'ancien connaît des tensions
- 25/06/2017 - Immobilier : le marché poursuit sa dynamique au 1er semestre 2017
- 23/06/2017 - Immobilier de luxe : la France dans le top 3 des pays les plus prisés
- 22/06/2017 - Emmanuel Macron va-t-il faire chuter le marché immobilier ?
- 20/06/2017 - Les prix du neuf en France ont grimpé dans 7 grandes villes sur 10
- 19/06/2017 - Immobilier juin 2017 : les chiffres du mois
- 15/06/2017 - Les prix de l'immobilier à Paris ne sont plus loin de battre leur record
- 13/06/2017 - La France loin d'être le pays où les prix augmentent le plus
- 12/06/2017 - Quelle grande réforme FERRAND pour lutter contre la crise du logement ?
- 09/06/2017 - La hausse des prix de l'immobilier refroidit les acheteurs potentiels
- 08/06/2017 - Analyse du marché immobilier juin 2017- Le blocage du marché n'est pas loin
- 01/06/2017 - Construction de logements neufs : les 400.000 en vue cette année

Etats-Unis

P 30-33

- 01/06/2017 - USA/Immobilier-Baisse inattendue des promesses de vente en mai
- 05/06/2017 - Aux États-Unis, une bulle immobilière dopée par le cannabis

Royaume-Uni

P 34-36

- 28/06/2017 - GB-Rebond des prix de l'immobilier en juin-Nationwide
- 23/06/2017 - Le Brexit va-t-il accélérer les investissements britanniques en France ?
- 20/06/2017 - Immobilier à Londres : un mur d'escalade sur une tour de bureaux
- 05/06/2017 - L'effet du Brexit sur l'immobilier

Espagne

P 37-39

- 29/06/2017 - 2017 sera-t-elle l'année de la consolidation du marché immobilier ?
- 28/06/2017 - Les nouvelles Immobilières de juin 2017 en Espagne
- 27/06/2017 - La consolidation du marché immobilier espagnol se confirme
- 27/06/2017 - Costa Brava : est-ce le moment d'acheter un bien immobilier ?

Chine

P 40-41

- 29/06/2017 - CHINE – Conjoncture : Immobilier, MSCI et autres potins
- 14/06/2017 - Chine : ralentissement de la croissance des investissements dans la promotion immobilière
- 13/06/2017 - Chine : les prix de l'immobilier se refroidissent face aux contrôles resserrés

[Lire le détail...](#)

• 28/06/2017 - L'encours global des prêts bancaires repart à la hausse

La reprise des crédits bancaires n'est plus une rumeur, elle est bien réelle. Après quelques mois de baisse, les banques voient le volume de leurs clients progresser d'un mois à l'autre. C'est un très bon signe pour le secteur bancaire marocain. Cette embellie témoigne d'un travail collaboratif réussi entre le gouvernement et les professionnels de l'immobilier.

Le montant de l'encours des crédits bancaires affiche une nette progression en glissement annuel. En effet, une croissance de 5,1%, qui s'évalue à 808,5 milliards de dirhams, a été remarquée entre le mois d'avril 2016 et avril 2017.

Lors de la publication de son numéro le 16 juin, le journal « Aujourd'hui Le Maroc » n'a pas manqué de mettre en valeur les efforts entrepris par les acteurs concernés dans le domaine du crédit immobilier. D'ailleurs, les récentes statistiques de Bank Al-Maghrib affirment cette reprise. Selon les analyses, cette belle performance va s'améliorer dans les mois à venir.

Les membres du Haut-commissariat au plan (HCP) sont fiers de cette nouvelle. Selon eux, les établissements bancaires marocains sont en phase d'atteindre leur réel potentiel de croissance.

Remarquons que les financements aux particuliers représentent le pilier du chiffre d'affaires des banques commerciales.

Les marchés en pleine évolution

Outre les crédits octroyés aux ménages, les entreprises privées trouvent intérêt à créer un partenariat avec les banques. En effet, ces dernières ont peaufiné des offres sur mesure qui se concentrent sur des investissements à très haute valeur ajoutée.

En clair, les banques n'interviennent pas seulement dans le domaine de la trésorerie des entreprises, elles les aident aussi dans leur quête de prospérité à long terme. La preuve : les financements à l'équipement ont progressé de 2,6% sur les 12 derniers mois.

De leur côté, les administrations locales et les entreprises publiques bénéficient aussi de différents concours qui visent à améliorer la qualité des services publics. En l'espace d'une année seulement, les financements dédiés au secteur public ont connu une hausse de 5%.

Il n'en reste pas moins que le secteur privé obtient un privilège de la part des banques. Le fait est que l'encours sur le crédit-bail s'est accru de 6,1% sur les 12 derniers mois. Néanmoins, les crédits dédiés à la trésorerie n'ont pas beaucoup évolué (0,6% de croissance).

Les banques ont pris quelques initiatives

Le journal « Aujourd'hui Le Maroc » a fait remarquer que les banques sont totalement impliquées dans leur rôle de coordination. En effet, chaque année, elles établissent un bilan sur la situation financière globale de leurs entreprises partenaires. Il faut reconnaître que c'est une excellente initiative d'autant plus que la solvabilité est un sujet assez sensible et sa réalisation requiert une grande expertise de la part de ces établissements financiers.

Avant toute décision de renouvellement des lignes de trésorerie, un audit est indispensable pour évaluer les résultats obtenus après l'utilisation des moyens financiers accordés. D'ailleurs, depuis le mois de janvier 2017, les financements affectés à la trésorerie ont diminué de 1,4%. Cette baisse n'est pas due à un manque de confiance mais surtout du respect des différents ratios prudentiels.

Source: Meilleurtaux.ma

- **23/06/2017 - Territoire : Cap sur 2040**

C'est un signal fort. Le ministère de Nabil Benabdellah dans le nouveau gouvernement est désormais d'abord celui de «l'Aménagement du territoire national et de l'urbanisme», une mission placée dans l'appellation du département devant «l'Habitat et la politique de la ville». C'est dire toute l'importance que l'Exécutif compte donner à ce volet sur les années à venir. Le ministère a en fait déjà établi des orientations précises en la matière.

Il s'est ainsi fixé comme objectif majeur la préparation du devenir des territoires à l'horizon 2040, apprend-on auprès du département. L'idée est de poursuivre les efforts en vue de développer un urbanisme durable, résilient et opérationnel fondé sur la concertation, la participation et l'incitation, et qui devrait se décliner concrètement à travers un programme national de l'urbanisme durable qui se base sur quatre piliers opérationnels et stratégiques. En premier vient la planification stratégique durable.

Il s'agit de mettre en place une nouvelle génération de documents d'urbanisme mettant en exergue l'urbanisme durable permettant d'édifier des établissements humains ouverts à tous, sûrs, résilients et durables. Le deuxième pilier renvoie à la durabilité des territoires et vise à promouvoir des approches innovantes au niveau des territoires, notamment celles des éco-quartiers et des éco-cités, de l'agriculture urbaine, de développement du potentiel de densification des villes, de recyclage du foncier, de renouvellement urbain et de réhabilitation des carrières dans les villes... Le tout dans la perspective et l'ambition d'une co-construction de la ville durable.

Rehausser la qualité architecturale et paysagère dans le respect des identités locales

En troisième lieu il s'agit de mettre l'accent sur la résilience des territoires en dotant à court et moyen termes l'ensemble du territoire national de cartes d'aptitudes à l'urbanisation en tant que documents de référence permettant de prendre en considération la dimension du risque des catastrophes naturelles lors du processus de la planification urbaine et notamment en phase d'élaboration des différents documents d'urbanisme. Une trentaine de cartes de ce genre est prévue dans le cadre du programme gouvernemental. Le dernier pilier renvoie enfin à la transformation numérique des territoires. L'idée est de mettre en place des schémas directeurs pour la transformation numérique des villes permettant la construction d'une vision opérationnelle du processus de numérisation des territoires et le développement des services en ligne.

A côté de tout cela, le ministère compte mettre en œuvre un ensemble de réformes d'ordre technique, législatif, institutionnel et réglementaire régissant l'urbanisme mais aussi des programmes opérationnels permettant d'asseoir des bases de développement territorial, la modernisation et l'amélioration des outils de veille et de suivi sans négliger le renforcement des capacités et la mise à niveau des acteurs. Une autre mesure inscrite au programme du département porte sur le développement d'une politique nationale urbaine et de modèles rénovés de développement urbain en vue d'asseoir les principes de l'urbanisme durable. Vient ensuite l'accompagnement et l'encadrement technique et juridique du secteur de l'urbanisme, ainsi que de ses acteurs et intervenants. D'autres mesures portent sur l'accompagnement et l'appui des stratégies sectorielles en vue d'assurer leur bon établissement, leur cohérence et leurs impacts territoriaux. Il s'agit aussi de développer des mécanismes d'observation et de veille pour le suivi des différents phénomènes urbains. Le ministère de tutelle devrait en outre accorder une place importante à la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et du paysage. Il s'agit dans la même veine de promouvoir et de rehausser la qualité architecturale et paysagère dans le respect des identités locales. Cela devrait passer entre autres par le renforcement et l'amélioration de la formation au métier d'architecte et d'urbaniste sachant que le ministère compte dérouler un encadrement et une assistance des intervenants dans le domaine de la production architecturale.

600 documents d'urbanisme à produire d'ici 2021 !

La production de documents d'urbanisme sur les dernières années a été soutenue et le ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville ne compte manifestement pas relâcher la cadence.

Il se fixe ainsi pour objectif de généraliser la couverture du territoire national en documents d'urbanisme avec la programmation de 600 documents à l'horizon 2021.

Dans le lot figurent les schémas directeurs d'aménagement urbain en se focalisant sur les aires urbaines fonctionnelles, les zones à forte pression et les territoires qui connaissent des dynamiques importantes de développement. Ce à quoi s'ajoutent les plans d'aménagement ainsi que les plans de développement des agglomérations rurales.

Source: Aujourd'hui.ma

• 22/06/2017 - Quelles tendances pour le marché

En matière de financement des opérations immobilières, la croissance des crédits à l'immobilier s'est accélérée, enregistrant une hausse de 4,2% à fin mars 2017, après +0,7% un an plus tôt, confortée par l'évolution toujours favorable des crédits à l'habitat (+4,7%) et par la reprise des crédits attribués à la promotion immobilière (+2,4% après -12% à fin mars 2016) pour la première fois depuis fin janvier 2014.

Quand le bâtiment va, tout va ! Le dicton est, certes, connu et reconnu, seulement la conjoncture de ce marché est tant en nuances qu'il est difficile aujourd'hui d'établir un constat clair et uniforme. Si l'immobilier a eu un impact direct sur la croissance économique et sa stabilité, ce secteur est confronté un ralentissement. En cause, une offre abondante qu'il faut ajouter aux nouveaux plans d'aménagement qui ont permis de libérer du foncier. L'année 2016 a connu une baisse qui s'est traduite par une diminution du volume des transactions relatif à la location et la vente d'immobiliers d'entreprises. Ce ralentissement intervient sous l'effet essentiellement d'une quasi-stagnation des prix des appartements, alors qu'ils avaient marqué une augmentation de 1,8% en 2015.

L'année 2016 a aussi été marquée par une hausse des transactions immobilières. Selon l'analyse de Bank

Al-Maghrib relative l'indice des prix des actifs immobiliers, les ventes sont passées d'un repli de 1,3% en 2015 une hausse de 8,1% en 2016. Cette hausse a concerné toutes les catégories d'actifs avec, en particulier, une progression de 7,9% pour les biens résidentiels. Pour les ventes, des hausses de 8% ont été enregistrées pour les appartements, de 7,8% pour les maisons et de 6,7% pour les villas. Par ailleurs, les prix des actifs immobiliers auraient connu en 2016 une légère hausse.

Selon la Direction des études et des prévisions financières (DEPF) au ministère de l'Économie et des finances, les ventes de ciment, principal baromètre du secteur du BTP, ont reculé de 4,7% à fin mars 2017, affichant une atténuation comparativement au repli enregistré fin février 2017 (-7%).

En matière de financement des opérations immobilières, la croissance des crédits à l'immobilier s'est accélérée, enregistrant une hausse de 4,2% à fin mars 2017, après +0,7% un an plus tôt, confortée par l'évolution toujours favorable des crédits à l'habitat (+4,7%) et par la reprise des crédits attribués à la promotion immobilière (+2,4% après -12% à fin mars 2016) pour la première fois depuis fin janvier 2014, note la DEPF. Toutefois, les prix sont restés stables et ont permis certains projets qui étaient différés de se réaliser et d'y voir le jour. Ainsi, les prix du foncier ont progressé de 2,1% après une amélioration de 1,2% une année auparavant. Ceux des locaux commerciaux ont grimpé de 5,6% après avoir diminué de 1,6%.

Le secteur de l'immobilier connaît ainsi un essor sans précédent au Maroc, suite la mise en place de la stratégie nationale en matière d'urbanisme, l'exonération des taxes dans le cadre de la politique des 200.000 logements et la baisse des taux d'intérêt. Soutenu par le produit du logement 140.000 dirhams en faveur des familles à revenus limités, ce programme national, totalement exonéré d'impôts, vise faire bénéficier les familles les

plus démunies des subventions de l'État, notamment celles dont le salaire mensuel n'excède pas 1,5 fois le SMIG (2.700 dirhams), diversifier l'offre en logements dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre et impliquer les petits et moyens promoteurs immobiliers dans ce type de projets. Du côté de l'offre, l'intervention publique a porté sur l'encouragement des opérateurs privés s'orienter vers le créneau du logement social travers notamment des exonérations fiscales, la mobilisation du foncier public, la fusion des Opérateurs publics de l'habitat (OPH) en un seul organisme dénommé «Al Omrane» et le recentrage de son rôle vers l'aménagement, la mise en place du guichet unique, l'accélération de l'approbation des documents d'urbanisme et la préparation du projet de Code de l'urbanisme. Grâce aux mesures incitatives des pouvoirs publics, le logement social explose, car l'offre de financement devient de plus en plus alléchante, notamment travers le Fonds de garantie des revenus irréguliers et modestes (Fogarim).

Certaines banques accordent même des prêts immobiliers d'un montant minimum de 100.000 DH et une quotité de 100% de l'acte de vente, pour un financement optimal par nature de prêt. Celui-ci est destiné financer l'acquisition de terrains nus affectés la construction d'un logement usage d'habitation principale et de logements individuels, ainsi que l'acquisition, l'extension ou l'aménagement de logements usage d'habitation principale. La durée de remboursement s'étale, dans la limite de la date du départ la retraite du bénéficiaire, sur une période de 15 ans, extensible 20 ans, pour l'acquisition ou la construction de logement, et 5 ans pour le terrain, l'aménagement ou l'extension. Les intérêts des prêts sont fixés, d'un commun accord, au taux de 8% HT fixe, soit 8,56% TTC. Le gouvernement a également lancé plusieurs programmes immobiliers, dont celui des villes nouvelles et des pôles urbains. D'autres mesures supplémentaires, qui s'étaleront jusqu'au 2020, devront permettre de mobiliser des investissements dans le secteur de construction des logements sociaux de près de 60 milliards de DH et contribueront créer près de 160.000 postes d'emploi. Elles concernent aussi l'exonération des promoteurs immobiliers des impôts sur la société (IS) et sur le revenu (IR) et des droits d'enregistrement et de timbre, selon des conventions conclues avec l'État et qui font l'objet d'un cahier de charges pour la construction d'au moins 500 unités d'habitat social d'ici 2020. S'agissant de la structuration du secteur, ces mesures visent élargir la base des promoteurs immobiliers et offrir des opportunités d'investissements aux PME opérant dans le domaine de la promotion immobilière. Le but de ces incitations est de lutter contre toute spéculation foncière.

Source: Le Matin.ma

- **22/06/2017 - Marché de l'immobilier : Les prix montent de 7,6% et les ventes baissent de 2% au premier trimestre 2017**

Les indicateurs du marché de l'immobilier se présentent différemment au début de cette année. Les prix ont, en effet, marqué une hausse de 7,6% au moment où les ventes ont baissé de 2% au premier trimestre 2017, selon l'indice des prix des actifs immobiliers publié par Bank Al-Maghrib. La hausse des prix a été favorisée par le résidentiel (7,1%), le foncier (7,9%) et les biens à usage professionnel (11,7%). Le repli des transactions provient de baisses de 1,4% pour le résidentiel, 5,4% pour le foncier et de 1% pour les actifs à usage professionnel.

L'évolution du marché de l'immobilier n'a rien de réjouissant aux premiers mois de cette année. L'activité affiche, en effet, une hausse soutenue des prix, au moment où les ventes accusent une baisse. L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) au titre du 1er trimestre 2017 publié par Bank Al-Maghrib montre, ainsi, que les prix ont flambé de 7,6%, résultat des progressions de 7,1% pour le résidentiel, de 7,9% pour le foncier et de 11,7% pour les biens à usage professionnel. Par contre, les ventes des biens immobiliers ont reculé de 2% au cours de la même période.

Le rythme de hausse des prix des biens immobiliers s'accélère ainsi par rapport à 2016. Pour toute l'année écoulée, ils ont, en effet, enregistré une hausse de 0,9%, après 1,2% l'année précédente. Une évolution qui a découlé d'une progression des prix du foncier de 2,1% après 1,2% et de ceux des locaux à usage commercial de 4,7%, alors qu'ils avaient baissé de 2% en 2015. Pour ce qui est des prix des biens résidentiels, ils se sont «quasi stabilisés» en

2016, après une hausse de 1,7% une année auparavant, selon les chiffres de la Banque centrale.

Pour le premier trimestre de l'année en cours, l'accroissement des prix du résidentiel a touché aussi bien les appartements (8,4%) que les villas (9%) et dans une moindre mesure les maisons (2%). Ce qui s'est accompagné d'un repli de 1,4% des ventes du résidentiel, notamment pour les maisons (-8,9%), mais aussi les villas (-1,2%) et les appartements (-0,9%).

S'agissant de l'immobilier commercial, les chiffres de BAM montrent une nette augmentation des prix des bureaux (17,9%), mais aussi de leurs ventes (30,3%). Par contre, ces deux indicateurs se présentent différemment pour les locaux commerciaux qui ont connu une croissance à deux chiffres des prix (10,6%) et une baisse de 2,7% des transactions. Concernant le foncier, les prix se sont renchériés de 7,9% et les ventes se sont repliées de 5,4% par rapport au premier trimestre 2016. Par ville, Meknès a connu la plus forte progression des prix des actifs immobiliers (12,42%), suivie d'Oujda (11,03%), Fès (10,55%), Tanger (10,27%), Agadir (8,83%), El Jadida (8,16%), Casablanca (7,96%) et Marrakech (7,14%). À Rabat, les prix n'ont augmenté que de 2,49%.

Source: *Le Matin.ma*

- **22/06/2017 - Villes sans bidonvilles : Plus de 380.000 familles concernées par le programme**

Plus de 380.000 familles ont été concernées par le programme «Villes sans bidonvilles» depuis son lancement en 2004, a indiqué, mardi à Rabat, le ministre de l'Aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, Nabil Benabdellah. Intervenant lors d'une séance de questions orales à la chambre des conseillers, M. Benabdellah a indiqué que 82% du total des familles, soit 320.829 familles, est concerné par les programmes achevés ou en cours de réalisation. Il a ajouté que 257.993 familles ont bénéficié des programmes, 18.920 familles sont concernées par des unités achevées et attendent le déménagement et 43.916 familles sont concernées par des unités en cours de réalisation, précisant que parmi les 18% restants, 25.253 familles sont concernées par des unités en cours d'étude et 45.193 autres sont en attente de programmation.

Le ministre a indiqué que plusieurs contraintes et obstacles entravent relativement les programmes, dont le refus d'adhésion de la part de certaines familles, l'expansion des zones urbaines, l'accroissement naturel des familles résidant dans ces quartiers, le phénomène de division des baraques, la difficulté de répondre aux demandes des sous-familles et de modifier les critères, la rareté de l'immobilier à mobiliser et la difficulté d'accéder aux crédits bancaires.

Source: *Le Matin.ma*

- **19/06/2017 - Le Groupe Green Valley va lancer une modalité de paiement inédite au Maroc**

Il est de plus en plus difficile de se procurer un bien immobilier. En effet, les prix ne facilitent pas la tâche. C'est pour cela que le Groupe Green Valley a décidé de lancer une modalité de paiement inédite au Maroc. Celle-ci offre la possibilité à ses futurs acquéreurs de verser un premier apport de 20% à la réservation, puis de verser un second apport de 20% à la livraison. Ce qui permet à l'acquéreur d'accéder à sa propriété et jouir de son bien en ayant payé seulement 40% de sa valeur. Le montant restant, soit 60% de la valeur du bien, sera ensuite payé sous la forme d'une mensualité équivalente à 1% de sa valeur, sur une durée de 5 ans.

C'est ce qui a été annoncé lors d'une rencontre organisée par Green Valley, jeudi 15 juin, à Casablanca. Cette modalité de paiement est destinée à toute personne ayant l'envie d'acheter un bien immobilier au sein des projets du groupe émirati : Green Valley City Marrakech 1 et 2, Emirates Résidence et Casa Résidence. Avec la mise en place de cette modalité, le groupe souhaite «apporter une bonne nouvelle à toutes les personnes désirant faire partie d'un projet d'envergure et accéder au lifestyle exclusif de Green Valley. Il s'agit aujourd'hui d'une réelle opportunité à saisir pour devenir propriétaire d'un

bien de qualité, conforme aux standards des capitales mondiales et aux normes internationales. Cette modalité de paiement innovante a déjà fait ses preuves sur d'autres marchés où le groupe est présent, notamment en Turquie et aux Emirats Arabes Unis», comme l'explique Youssef Mansour, dirigeant fondateur de Makan Real Estate et représentant de Green Valley Real Estate au Maroc. Youssef Mernissi, dirigeant de Makan Real Estate, affirme que «la formule inédite que nous offrons est le fruit de nombreuses réflexions visant, avant tout, la satisfaction d'une plus large clientèle leur facilitant l'accès à des prestations premiums au sein de tous nos projets au Maroc».

Le Groupe Green Valley propose actuellement au Maroc 4 projets. Il s'agit de Emirates Résidence, projet immobilier situé au cœur du quartier Victoria à Bouskoura; Casa Résidences, projet également situé au sein du quartier Victoria à Bouskoura à quelques enjambées de la zone commerçante et piétonne ; Green Valley City Marrakech 1, projet phare du groupe, le complexe résidentiel situé sur la route d'Amez Miz s'étale sur 41 ha offrant 350 villas avec piscine et vue imprenable sur les montagnes de l'Atlas ; et enfin Green Valley City Marrakech 2, conçu comme une résidence hôtelière fermée et sécurisée haut de gamme, le deuxième projet immobilier du Groupe Green Valley au sein de la ville ocre s'étend sur près de 57 ha.

Source: *Aujourd'hui.ma*

- **12/06/2017 - Courtage en prêts immobiliers : Cafpi Maroc monte en régime**

L'entreprise compte ouvrir 8 à 10 nouvelles agences à travers le Maroc sur les deux prochaines années. Un nouveau point de service ouvrira dès la fin du Ramadan à El Jadida. Le courtier a débloqué pour 300 MDH de financements en 2016, en progression de 50% par rapport à l'année d'avant.

Le courtier en prêts immobiliers Cafpi Maroc, qui accompagne essentiellement les particuliers dans leurs projets de financement, compte ouvrir 8 à 10 nouvelles agences sur les 2 prochaines années qui s'ajouteraient à son unique implantation actuelle à Casablanca. Cette décision fait partie d'un plan de développement arrêté en février dernier par l'entreprise avec sa maison mère française qui, elle-même, compte renforcer sa présence à l'international à l'horizon 2020. «En près de 9 ans de présence au Maroc, nous avons rodé notre modèle. C'est donc naturellement que nous nous déployons à travers le Royaume», commente Ghali Chraïbi, directeur général de Cafpi Maroc. La première ville que cible le courtier est El Jadida, où une nouvelle agence démarrera officiellement ses activités fin Ramadan. L'entreprise a jeté son dévolu en premier sur cette ville du fait du développement urbain soutenu qu'elle connaît. Mais de manière générale le courtier n'a pas d'ordre de priorité particulier dans son plan de déploiement. «Tous les marchés sont potentiellement intéressants pour nous dans la mesure où la négociation de taux de crédits immobiliers y est peu développée et peut rapidement y trouver ses marques», explique le DG de Cafpi Maroc.

Parallèlement au renforcement de son maillage territorial, le courtier étoffe progressivement son offre. Son cœur de métier demeure le conseil à la clientèle de particuliers et son accompagnement pour le montage de dossiers, la négociation de taux, l'accélération de déblocage de financements... C'est ce métier qui porte l'activité de l'entreprise qui croît de 30% en moyenne depuis ses débuts pour atteindre 450 MDH de financements débloqués en 2014. Cafpi Maroc a néanmoins connu un passage à vide en 2015 qui a vu ses financements débloqués reculer à 200 MDH dans un contexte de marché défavorable. Le courtier a ensuite pu redresser la barre avec 300 MDH de financements drainés en 2016. «L'embellie s'explique par un plus grand dynamisme du marché immobilier en 2016, avec l'arrivée à la phase de livraison d'un stock consistant de projets et le contexte de taux bas qui a encouragé la demande», informe le management de Cafpi. Le courtier n'anticipe pas de changement de direction des taux du crédit immobilier. Au contraire, une fois que les banques auront fait le point en matière d'évolution de leur part de marché à la fin du premier semestre, certaines pourraient choisir de faire plus d'efforts commerciaux, explique-t-on auprès de Cafpi.

Un nouveau service pour les promoteurs immobiliers

Outre l'accompagnement classique des acquéreurs, le courtier est de plus en plus actif sur la renégociation des taux de financement qui, l'on s'en doute, intéresse une part grandissante de la clientèle dans l'actuel contexte du marché du crédit. «Jusqu'à 40% des demandes d'information que nous recevons via notre plateforme internet portent sur de la renégociation de crédits alors qu'auparavant seulement 10% des requêtes s'y rapportaient», informe à ce titre M. Chraïbi. Le courtier promet d'obtenir une baisse de taux de 0,5 à 0,8 point pour les dossiers de renégociation pris en charge. Un service pour lequel il se rémunère exclusivement auprès du client en prélevant près de 10% de l'économie générée. Pour son service classique, le courtier perçoit une commission d'apporteur d'affaires versée par la banque (sachant que Cafpi est conventionnée avec 7 banques de la place dont récemment Al Barid Bank) égale à 1% calculée sur le montant du crédit. De même, il facture au client des honoraires.

A côté de cela, le courtier a récemment mis au point un service proposé aux promoteurs immobiliers pour accélérer le traitement des dossiers de crédit des acquéreurs au sein de leurs programmes. Une promesse qui doit sonner doux aux oreilles de nombreux opérateurs en proie à des difficultés de trésorerie. Dans ce cadre, Cafpi Maroc intervient au niveau des bureaux de vente des promoteurs immobiliers pour prendre en charge les demandes de financement de la clientèle et en écourter les délais de traitement (suivi des documents, organisation des signatures, gestion des rapports avec le notaire...). La prestation ne donne lieu à aucun frais pour le client, le coût étant supporté par les promoteurs et dépend des moyens mobilisés par le courtier.

Source: La vie économique

• 12/06/2017 - Maroc, vers une nouvelle crise immobilière ?

Au Maroc, le secteur immobilier a commencé à retrouver sa couleur, après des années de crise. Les transactions ont été favorisées notamment par la baisse des taux d'intérêt ainsi que la revue des prix. Par contre, en 2017, les prix ont fortement augmenté. Quelles sont les raisons de cette hausse ?

Le crédit immobilier Maroc connaît une nouvelle crise. Il en est de même pour les prix.

L'année 2017 semble être une année difficile pour les acheteurs de biens immobiliers, que ce soit en matière de logement ou en local à usage commercial. Dans tous les cas, les prix et les taux de crédit sont revus en hausse.

Les secteurs les plus touchés sont notamment le foncier, le résidentiel et surtout l'immobilier commercial. Alors que l'année 2016 a montré un signe de redressement sur tous les plans, quelles sont les causes principales de cette nouvelle crise ? Les chiffres publiés par la Banque Al-Maghrib (BAM) expliquent cette situation.

Une hausse imminente sur tous les prix

La Banque Al-Maghrib (BAM) indique une hausse de 7,6% au premier trimestre 2017 par rapport à celui de la même période en 2016. Selon l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) de la même banque, les biens à usage commercial (+11,7%), le foncier (+7,9) et le résidentiel (+7,1%) en sont les plus touchés.

Par rapport à l'année 2016, le prix des biens immobiliers s'évolue de manière très progressive.

En conséquence, le secteur foncier a connu une hausse de 2,1% après 1,2% l'année précédente. Quant aux locaux à usage commercial, cette augmentation s'élève à 4,7% alors qu'en 2015, les chiffres ont indiqué une baisse de 2%. Selon la Banque centrale, seuls les prix des biens résidentiels qui ont été quasiment stables en 2016, après une hausse de 1,7% l'année 2015.

Concernant l'année 2017, la remontée des prix du résidentiel a frappé notamment les appartements (8,4%), les villas (9%) et même les maisons (2%) au cours de son premier

trimestre. Tout cela, suivi d'un recul de 1,4% des ventes du résidentiel dont -8,9% pour les maisons, -1,2% pour les villas et -0,9% pour les appartements.

Pour ce qui est d'immobilier commercial, la BAM a indiqué une forte augmentation des prix des bureaux. Selon ces chiffres, l'on note une hausse de 17,9% pour les prix et 30,3% concernant les ventes.

C'est quasiment l'inverse en ce qui concerne les locaux commerciaux puisque les chiffres nous montrent une évolution de 10,6%, suivie d'une baisse de 2,7% côté transactions.

Par rapport à l'année 2016, le secteur foncier, de son côté, a connu une nette progression de 7,9% alors que les ventes ont été marquées par un repli de 5,4%.

Les villes les plus touchées

En ce qui concerne les grandes villes, Meknès est en tête du classement avec notamment 12,42% de hausse des prix des actifs immobiliers. Viendront ensuite les villes d'Oujda (11,03%), de Fès (10,55%), de Tanger (10,27%), d'Agadir (8,83%), d'El Jadida (8,16%), de Casablanca (7,96%) et de Marrakech (7,14%). La ville de Rabat n'a connu qu'une hausse d'environ 2,49%.

Pour les crédits, la Banque centrale évoque une hausse de 20 points de base des taux appliqués aux prêts immobiliers. Au cours du premier trimestre 2017, une progression de 5,35% a été constatée.

Source: Meilleurtaux.ma

- **28/06/2017 - Vers un retour au calme du marché immobilier après l'euphorie ?**

Alors que l'offre de logements commence à se raréfier dans les grandes villes de France, les prix continuent de grimper. Résultat: les acquéreurs ne peuvent plus suivre. Au point que le courtier Empruntis table sur un recul du nombre de transactions au deuxième semestre.

Dans leurs bilans du premier semestre, tous les grands réseaux d'agences immobilières publient des chiffres spectaculaires: hausse de 13% des ventes chez Orpi, +11% chez Century 21. Mais à y regarder de plus près, il semble que la donne est en train de changer. Le premier, par exemple, observe de nouveau un allongement des délais de ventes (+5 jours). Surtout, les volumes sont moins étoffés que ces derniers mois. En cause, l'offre qui se raréfie dans les grandes villes de France. À Paris, sur les six premiers mois de l'année, le nombre de transactions enregistrées par le groupe Century 21 a progressé de seulement 3% sur un an, alors qu'il a bondi de 11% sur l'ensemble du territoire.

Moins d'offre de logements, des prix qui s'emballent... Si les grands réseaux ne se projettent pas encore pour le reste de l'année, les courtiers, eux, s'y risquent. Empruntis table ainsi sur des transactions -des dossiers de demande de crédit finançables, avec promesse d'achat signée- en baisse de 2 à 5% sur le second semestre. Il faut dire que la demande de crédit a considérablement faibli entre mai et juin (-18%). Une tendance à relativiser puisque le spécialiste n'a accusé sur un an qu'une baisse de 2% au premier semestre.

Attention à la hausse des prix

S'il est encore trop tôt pour parler de coup d'arrêt, un retour au calme semble se dessiner après l'euphorie des derniers mois. Reste un point de vigilance: les prix de l'immobilier et le risque que la dégradation du pouvoir d'achat finisse par empêcher de plus en plus de ménages d'accéder au crédit. De son côté, le réseau Guy Hoquet (groupe Nexity) note que cette hausse des prix affecte déjà le marché de la capitale, tandis que les ventes augmentent de 12% en France. "La faute à des prix qui ont flambé", pointe-t-il.

Entre le premier semestre 2016 et le premier semestre 2017, les prix parisiens ont continué leur progression et atteignent maintenant les 8940 euros du mètre carré en moyenne sur la période. Au deuxième trimestre, la barre des 9000 euros a été franchie, selon des chiffres de Century 21 publiés cette semaine. Depuis 2009, le prix au mètre carré dans la capitale s'est envolé de 45%, alors qu'il n'a progressé que de 9,5%, soit le même rythme que celui de l'inflation.

Source: LaVielImmo.com

- **28/06/2017 - Logement neuf : les mises en chantier en hausse de 14,6% de mars à mai**

Les mises en chantier de logements neufs ont progressé de 14,6% de mars à mai en France, comparé aux trois mêmes mois de 2016, à 101.800 unités, a annoncé mercredi le ministère de la Cohésion des territoires. Les permis de construire ont quant à eux bondi de 17,9% en un an, à 123.600, au cours des mêmes trois mois, selon un communiqué.

Par type de logement, les mises en chantier de logements ordinaires affichent une progression de 15,3%, à 95.300 unités, de mars à mai. De leur côté, les logements en résidence (pour séniors, étudiants), un segment de niche plus instable, ont augmenté de 5,9%, pour s'établir à 6.400 sur la période.

Sur les douze mois écoulés à fin mai, le nombre de logements neufs commencés a progressé de 14% à 397.700 unités. Le nombre de permis de construire a pour sa part augmenté de 12,9% à 477.600 unités sur ces mêmes douze mois.

Source: LaVielImmo.com avec AFP

- **27/06/2017 - Les prix de l'immobilier explosent à Paris**

Le prix du mètre carré à l'achat a augmenté de 7,7 % en six mois dans la capitale et frôle aujourd'hui les 9 000 euros, selon "Le Monde".

La hausse est spectaculaire. En un an, les prix se sont envolés et le mètre carré s'est vendu 8 942 euros en moyenne à Paris au premier semestre 2017, selon Le Monde. C'est une augmentation de 7,7 % par rapport à l'an dernier. En un peu moins de dix ans, les prix ont gonflé de 33 %. Et, depuis l'an 2000, la valeur des appartements parisiens a tout simplement... triplé. C'est ce qu'on appelle un investissement rentable !

« C'est énorme, commente Laurent Vimont, président du réseau Century 21. Paris, avec un montant moyen d'achat de 446 982 euros, devient une ville exclusive, réservée aux cadres supérieurs et professions libérales, qui représentent désormais 46 % des acquéreurs, soit 10 points de plus qu'en 2009. Dans le même temps, la part des ouvriers et employés a été divisée par deux, passant de 13,9 à 6,8 %. »

Des prix plus élevés, mais des surfaces moins grandes

Les délais de vente se sont également raccourcis, selon Le Monde. Ils sont aujourd'hui de 58 jours en moyenne, contre 66 jours l'an passé. « Ces prix délirants découragent tout de même des acheteurs, nuance Laurent Vimont. Nous constatons un léger recul de l'activité, de 3 %, et une réduction de la surface moyenne achetée, passée de 53 à 51 mètres carrés : deux mètres carrés de moins en un an, c'est beaucoup. »

Plusieurs points peuvent expliquer cette flambée des prix. Outre la traditionnelle pénurie de logements « familiaux » (entre 120 et 150 mètres carrés), spécialement dans les beaux quartiers, le contexte géopolitique aurait beaucoup joué cette année, selon le quotidien du soir. L'élection de Donald Trump, celle d'Emmanuel Macron et le Brexit : ces trois événements auraient tous trois joué en faveur de la capitale, et un certain nombre de résidents américains ou londoniens se seraient expatriés en France en conséquence.

Les étrangers, souvent accusés de tirer les prix parisiens vers le haut, ne représentent toutefois qu'une faible part des acquéreurs : seulement 5 % des 40 000 transactions annuelles à Paris sont concernées. Leur tendance à « surpayer » par rapport au prix du marché est en revanche réelle, et peut avoir un effet sur les prix pratiqués. Ils se tournent le plus souvent vers des biens d'exception, d'une valeur supérieure à 2 millions d'euros. « Les Américains regardent de nouveau vers Paris. S'ils restent prudents à cause des attentats, ils se convainquent qu'Emmanuel Macron va sauver le monde », s'amuse Marie-Hélène Lundgreen, directrice de Belles Demeures.

Source: Le Point.fr

- **27/06/2017 - 880.000 ventes de logements anciens attendues cette année**

Le Crédit Foncier table cette année sur une hausse de 4% des transactions dans l'immobilier ancien en France, sur fond de taux d'intérêt de crédit toujours très bas et de dispositifs publics de soutien à l'achat" tels que le Prêt à taux zéro (PTZ) et le dispositif fiscal Pinel.

Le marché immobilier ancien devrait enregistrer quelque 880.000 transactions en 2017, soit une hausse de 4% comparé à l'année précédente, accompagnée par une "hausse différenciée des prix", a estimé mardi le Crédit Foncier. "L'essor du marché du logement se poursuit", observe l'établissement bancaire, filiale à 100% du groupe BPCE, "sur fond de taux d'intérêt de crédit toujours très bas et de dispositifs publics de soutien à l'achat" tels que le Prêt à taux zéro (PTZ) et le dispositif fiscal Pinel.

En trois ans, de 2014 à 2017, la hausse des transactions serait ainsi de 27%, avec une progression "différenciée" des prix, selon Bruno Deletré, directeur général du Crédit Foncier. Ainsi, sur la période, pour un appartement ancien de trois pièces standard, la

hausse serait comprise "entre 4% et 8% dans les grandes agglomérations telles que Paris, Lille, Lyon, Bordeaux et Toulouse", observe-t-il.

En revanche, cette hausse pourra "dépasser 8% dans certaines agglomérations de moindre taille comme Reims, Besançon, Tours et Le Mans". Celles-ci "bénéficient d'un phénomène de rattrapage après des années de plus faible activité". Selon le Crédit foncier, le parcours d'acquisition de la résidence principale s'est "significativement fluidifié" en trois ans, puisque la durée moyenne de recherche, pour un ménage, est désormais de 4,4 mois contre 7 mois en 2014.

Plus des deux tiers des ménages (71%) souhaitant devenir propriétaires signent un compromis de vente en moins de 12 mois, contre 53% en 2014. Dans ce contexte, le volume de crédits à l'habitat accordés par les établissements bancaires en France devrait s'approcher de 170 milliards d'euros cette année, contre 157 milliards d'euros en 2016 (+8%). La hausse serait de 42% sur trois ans, de 2014 à 2017.

Selon le baromètre Crédit Foncier/CSA, 80% des professionnels de l'immobilier se déclarent optimistes quant à l'avenir du marché du logement, contre 35% début 2015. Sur le marché du neuf, le Crédit Foncier réitère sa prévision d'une croissance de 6% des constructions cette année.

Source: LaVielImmo.com avec AFP

- **26/06/2017 - L'immobilier flambe, le marché de l'ancien connaît des tensions**

Toujours porté par des taux d'intérêt bas, le marché immobilier ancien commence à subir ses premiers effets pervers. A Paris, les prix flambent.

La mécanique immobilière est simple. Des taux d'intérêts en baisse, des ménages qui s'endettent à moindre frais, des surfaces plus grandes pour le même prix... et au final des prix qui augmentent. D'après les chiffres compilés par deux réseaux d'agences, le marché de l'immobilier ancien commence à enregistrer ses premiers effets pervers.

Plus de transactions...

Au premier semestre 2017, le réseau Laforêt (700 agences) a vu ses ventes progresser de 14% au niveau national, comparé à la même période un an plus tôt, tandis que celles de son concurrent Century 21 (820 agences) augmentaient de 11%, selon des chiffres publiés lundi. "Le volume de transactions se maintient donc à un haut niveau, les taux d'intérêt toujours historiquement bas, continuant de porter le marché", observe Yann Jéhanno, président de Laforêt.

Or, face à cette forte demande, "l'offre poursuit une tendance inverse, en net retrait par rapport au premier semestre 2016". A Paris en particulier, les stocks de biens à vendre reculent de 12% et "les mises en vente ne se font pas au rythme des transactions, ce qui crée une véritable distorsion", dit-il dans un point semestriel sur le marché. En Île-de-France, "la difficulté de trouver un bien devient telle sur Paris, que certains acquéreurs se déplacent vers la première couronne, où l'on retrouve désormais les mêmes phénomènes que dans la capitale", observe Laforêt.

...moins de biens disponibles

Il en va de même dans plusieurs agglomérations telles que Bordeaux où "une situation de pénurie est déjà engagée, qui se confirme avec l'important retrait des stocks", selon le réseau. Ainsi sur les petites surfaces, où "se concurrencent investisseurs et primo-accédants", l'offre demeure "à un niveau bas et même très insuffisant". Car, dans les zones tendues, principalement les grandes métropoles, les ménages qui vendent un premier bien pour en acquérir un autre, "attendent parfois de trouver leur futur toit avant de mettre en vente leur logement actuel", analyse Laforêt.

Dans ce contexte, les prix restent orientés à la hausse, progressant de 2,5% à 2.925 euros le m2 dans les transactions de Laforêt (+6,2% à 8.757 euros le m2 à Paris, +3,8% en Île-de-France) et de 1,5% à 2.532 euros le m2 dans les ventes de Century 21 (+7,7% à Paris à 8.942 euros le m2, +2% en Ile-de-France).

Quant aux délais de vente, ils raccourcissent: 85 jours en France et 59 à Paris chez Laforêt, 94 et 58 respectivement chez Century 21. Enfin, le marché des résidences secondaires repart dans les stations balnéaires du littoral atlantique, observent les deux réseaux.

Source: L'express.fr

- **25/06/2017 - Immobilier : le marché poursuit sa dynamique au 1er semestre 2017**

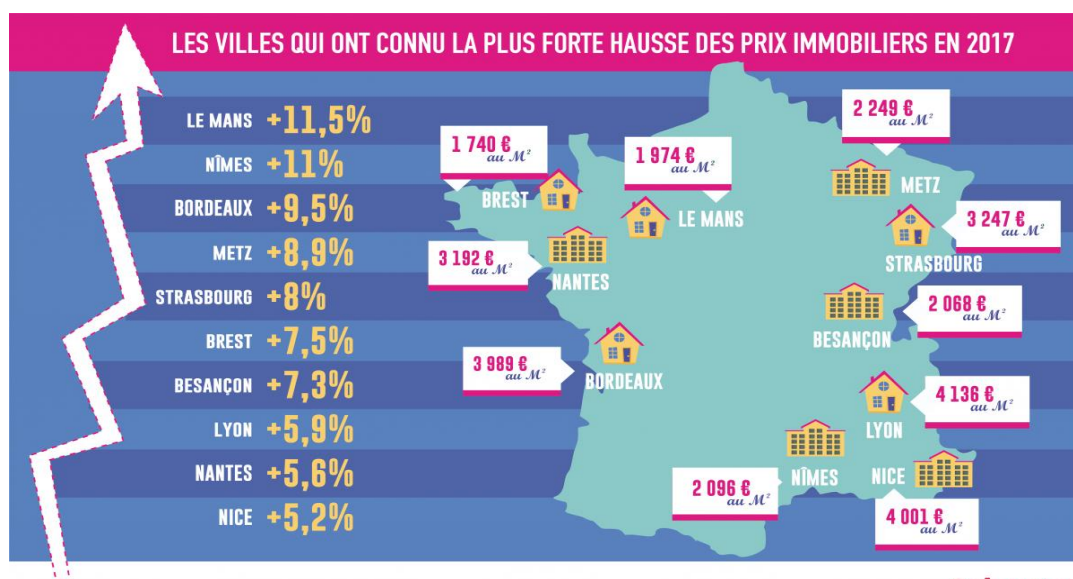
Le marché immobilier se porte très bien en ce début d'année 2017. Satisfaction des ménages, volumes de vente, taux de crédit : presque tous les indicateurs sont au vert, même si de grandes différences existent selon les régions.

Les volumes de vente augmentent de 13 % en 1 an

Le réseau des agences immobilières ORPI a analysé le marché de l'immobilier français sur le premier semestre de l'année 2017. Ce nouveau bilan vient confirmer l'élan dynamique dans lequel est installé le marché depuis le second semestre 2015. Selon le réseau immobilier, plusieurs facteurs expliquent cette bonne santé, en particulier les **taux de crédit historiquement bas**. Ceux-ci, devraient rester relativement stables dans les mois à venir, même si une légère augmentation pourrait survenir d'ici la fin de l'année. Les acquéreurs pourront donc toujours bénéficier de conditions exceptionnelles pour réaliser leurs projets. Par ailleurs, pour la 3e année consécutive, la tendance est à la hausse pour les volumes de vente, en croissance de 13 % par rapport au premier semestre 2016. C'est également le cas du **décali de vente** moyen, qui a augmenté de 5 jours, pour atteindre les 84 jours. Près de 8 Français sur 10 (77 %) estiment que la période actuelle est propice à un achat immobilier.

Prix immobilier : une évolution très hétérogène selon les villes

Pour Bernard Cadeau, Président du réseau ORPI, « la première moitié de l'année a porté deux enseignements majeurs, qui mettent en avant la bonne appréhension par les Français des enjeux du marché. » Néanmoins, certains indicateurs, comme ceux des prix, varient sensiblement d'une ville à l'autre. En effet, alors que selon le Baromètre LPI-SeLoger, la **hausse des prix immobiliers** a été particulièrement forte au Mans (+11,5 %), à Nîmes (+11 %), à Bordeaux (+9,5 %), à Lyon (+5,9 %) ou encore à Nice (+5,2 %), certaines villes comme Caen, Dijon ou Toulouse, restent stables. « Ces disparités fortes amènent une réflexion autour de l'aménagement du territoire, qui doit encore opérer un important travail d'homogénéisation. Les aménagements, les infrastructures, mais aussi les **équipements de connectivité** (haut débit, fibre) ou encore la performance énergétique des logements déterminent largement l'attractivité des villes et des régions », analyse Bernard Cadeau.



Baromètre LPI-SeLoger - juin 2017 : réalisé sur les 34 plus grandes villes de France **SeLoger**

Seuls 13 % des Français possèdent une résidence secondaire

D'après l'Observatoire BVA - Presse Régionale - Foncia, 9 Français sur 10 affirment être satisfaits de leur logement actuel et 46 % se disent même très satisfaits de leur lieu de vie. On peut remarquer que ce sont les plus âgés qui se montrent les plus satisfaits (96 % des 65 ans et plus), ainsi que les personnes vivant dans les agglomérations de moins de 100 000 habitants (93 %) et les catégories sociales supérieures (92 %). Parmi les personnes « insatisfaites » (11 %), on peut noter une surreprésentation des plus jeunes (24 % des 18-34 ans se disent insatisfaits). Par ailleurs, plus des deux tiers des Français sont **propriétaires** de leur logement, mais seuls 13 % des personnes interrogées possèdent une résidence secondaire. Enfin, plus de 3 Français sur 4 précisent qu'ils préféreraient vivre dans un village ou une petite ville, plutôt que dans une grande agglomération.

Les projets immobiliers restent prioritaires pour les Français. Preuve en est, les débats présidentiels puis législatifs n'ont pas ralenti le marché. Aucun attentisme ne s'est fait ressentir. Les conditions favorables ont prévalu et les Français ont poursuivi leurs projets de vie sans attendre ! ».

Source: SeLoger.fr

- **23/06/2017 - Immobilier de luxe : la France dans le top 3 des pays les plus prisés**

En dépit de l'incertitude fiscale entourant l'ISF, la France fait son grand retour dans le top 3 des pays les plus attractifs aux yeux des futurs acheteurs, selon une étude de Lux-Résidence.com. Sans surprise, Paris reste l'une de leurs destinations préférées.

À l'occasion d'une table ronde qui s'est tenue ce vendredi matin à Paris, certains des principaux acteurs du haut de gamme en France et à l'international - parmi lesquels Coldwell Banker, Barnes ou Daniel Féau - ont commenté la dernière étude du site spécialisé Lux-Résidence.com. Selon cette enquête, la France fait son grand retour dans le top 3 des pays les plus attractifs aux yeux des futurs acheteurs de belles demeures, juste derrière l'Espagne et le Portugal. Suivent les États-Unis, l'Italie, la Suisse, l'Angleterre et Monaco (8e), devenue la destination la plus chère du monde avec un prix moyen au mètre carré dépassant les 41.000 euros.

Sans surprise, c'est notamment dans la région parisienne, une des destinations les plus prisées de l'Hexagone après la Provence et la Côte d'Azur, que les ménages fortunés orientent leurs recherches. "La victoire d'un président pro-business et pro-européen a permis à Paris de prendre définitivement le leadership dans le cadre du Brexit pour accueillir les entreprises du monde de la finance, ce qui entraîne déjà un important flux d'acquéreurs européens en provenance de Londres", souligne Laurent Demeure, le patron de Coldwell Banker France et Monaco.

Paris reprend des couleurs

Le réseau d'agences immobilières de prestige observe aussi un fort retour des acheteurs américains qui n'ont visiblement pas été sensibles au très maladroit tweet de Donald Trump début février, dans lequel le président des États-Unis citait son ami "Jim", en expliquant que celui-ci ne retournerait plus à Paris à cause des attentats. "Depuis cette polémique, je n'ai jamais eu autant d'appels de ma filiale US m'informant de la venue d'Américains intéressés pour visiter des biens de prestige dans la capitale", se moque le dirigeant.

Et les intervenants sont unanimes: Paris reprend des couleurs après une période 2012-2015 difficile. Chez Barnes, on constate une hausse des prix de 15 à 20% depuis 2016, avec un nombre de transactions élevé autour des 3 à 5 millions d'euros. "Il y a une forte demande de Français résidant à l'étranger, qui estiment que c'est le moment d'acheter un bien de qualité dans la capitale", ajoute Thibault de Saint-Vincent, président du géant de l'immobilier de luxe.

Le Marais, "futur Saint-Germain-des-Prés"

De son côté, Daniel Féau fait part d'un engouement pour les appartements familiaux de 1 à 2 millions d'euros, qui séduisent principalement des Parisiens aisés à la recherche d'une résidence principale. Mais la pénurie d'offre sur ce segment alimente la hausse des prix. Au global, ils ont augmenté de 10% sur un an. Selon Nicolas Pettex-Muffat, directeur général du réseau immobilier, il y a une demande soutenue de la part de clients français pour des biens situés dans le Marais, considérant que ce quartier parisien est le "futur Saint-Germain-des-Prés".

À l'est des Invalides, dans le 7^e arrondissement, le marché du Faubourg Saint-Germain est un des plus "solides" de Paris, précise-t-il. L'offre y est toujours inférieure à la demande qui émane autant d'étrangers que de Français. Selon le spécialiste, les prix peuvent facilement dépasser les 20.000 euros le mètre carré, "surtout si l'on est pas trop éloigné des rares rues commerçantes du quartier". Enfin, "côté ouest des Invalides, la clientèle est plus familiale et française et les surfaces raisonnables (inférieures à 160 m² comportant au minimum 3 chambres) s'arrachent comme des petits pains", conclut Nicolas Pettex-Muffat.

Source: *LaVielImmo.com*

• 22/06/2017 - Emmanuel Macron va-t-il faire chuter le marché immobilier ?

Le cabinet d'études économiques Xerfi a évalué l'impact des principales mesures proposées par le chef de l'État en matière de politique du logement, dont celle de transformer l'ISF en impôt sur la fortune immobilière.

Emmanuel Macron va-t-il chambouler la vie des locataires et des propriétaires? ISF, taxe d'habitation, bail de mobilité professionnelle... Emmanuel Macron a annoncé plusieurs mesures qui devraient changer la donne, sans pour autant casser la dynamique d'un marché immobilier "exceptionnel". C'est ce qu'affirment les experts du cabinet Xerfi, qui estiment que les réformes souhaitées par le chef de l'État ne vont pas "inverser la tendance haussière de l'immobilier".

Il est vrai que (presque) tous les signaux sont au vert dans la pierre. Dans l'ancien, les transactions, à des niveaux historiques, flirtent désormais avec les 900.000 unités annuelles, tandis que les prix poursuivent leur remontée dans les grandes villes de France. Même constat dans le neuf, où l'activité est bien orientée: l'investissement locatif est porté par le succès du dispositif fiscal Pinel et les acquéreurs bénéficient de taux de crédit immobilier qui restent très bas.

Pas d'impact sur la résidence principale

Emmanuel Macron hérite donc d'un marché immobilier en bonne santé. Et à en croire Xerfi, le programme du fondateur d'En Marche ne devrait pas l'affecter, même si, au lendemain de la nomination de Jacques Mézard à la tête du ministère de la Cohésion des Territoires, le flou persiste quant à l'absence d'un ministre dédié au logement. Le cabinet d'études économiques a tout d'abord passé en revue la principale mesure à venir, celle qui fait probablement le plus de bruit dans le monde de la pierre: transformer l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) en impôt sur la fortune immobilière (IFI).

L'idée derrière cette nouvelle taxe est de conserver les mêmes règles que l'ISF, mais uniquement pour l'immobilier, quel que soit sa destination et son usage. Selon Alexandre Mirlicourtois, Directeur de la conjoncture et de la prévision chez Xerfi, cette réforme n'aura aucun impact sur le marché de la résidence principale. "D'abord, ceux qui disposent d'un patrimoine immobilier supérieur à 1,3 million d'euros net d'emprunt étaient déjà redevables de l'ISF. Leur situation fiscale demeure donc inchangée".

"Mieux, poursuit l'expert, elle va s'améliorer pour les détenteurs en parallèle de valeurs mobilières (actions, obligations, parts de Sicav etc.) qui vont sortir de la base taxable. Idem sur le marché de la résidence secondaire, à l'exception peut-être du segment haut de gamme, dans une gamme de prix proche de 1 million d'euros. Il s'agit là d'un marché de niche incapable de renverser la tendance immobilière".

Risque sur l'investissement locatif

Reste un gros point noir: le maintien de la taxation du patrimoine locatif, qui rend de facto le placement immobilier moins attractif que les valeurs mobilières (actions, obligations, parts de sicav etc.), exclues de l'IFI. "Le risque repose donc bien sur l'investissement locatif, un marché ultra-sensible aux évolutions de la fiscalité", souligne Alexandre Mirlicourtois, qui veut néanmoins tempérer: "L'immobilier restera une valeur refuge", précise-t-il, rappelant également qu'une réflexion est en cours pour éventuellement sortir la pierre papier de cette nouvelle taxe, au premier rang desquelles se trouvent les SCPI, véhicules qui permettent d'investir à plusieurs dans des bureaux, des commerces, des résidences spécialisées.

L'autre parade envisageable, et déjà dans les tuyaux: la "Flat tax", une taxe unique de 30% sur les revenus que perçoivent les propriétaires d'un bien mis en location. La majorité d'entre eux étant taxés à 45% voire plus, cette mesure est donc une bonne nouvelle pour les bailleurs. "S'y ajoutent l'effet de la mesure sur les plus-values, avec la promesse de la stabilisation de la fiscalité sur l'ensemble du quinquennat, ainsi que la création du bail à mobilité professionnelle, qui devrait permettre aux personnes en situation de fragilité sur le marché du travail d'accéder au logement avec davantage de souplesse pour les propriétaires". Enfin, Alexandre Mirlicourtois évoque la prolongation "quasi-certaine" du Prêt à taux zéro (PTZ), qui a été en 2016 l'un des moteurs du marché immobilier résidentiel.

Source: *LaVielmmo.com*

- **20/06/2017 - Les prix du neuf en France ont grimpé dans 7 grandes villes sur 10**

Selon le site *Trouver-un-logement-neuf.com*, qui a analysé l'évolution des prix dans les dix grandes villes françaises, la tendance est clairement à une forte augmentation sur les six derniers mois.

Comme dans l'immobilier ancien, l'accélération de la hausse des prix dans certaines grandes villes de France s'observe également sur le marché du neuf.

"La tendance est clairement à une forte augmentation sur les six derniers mois", soulignent les experts de *Trouver-un-logement-neuf.com*, qui font état sur la période d'une hausse des prix de plus de 6% à Nice, Nantes, Toulouse, Bordeaux et Paris. Seules trois villes affichent des baisses: Montpellier, Marseille et Lille.

Près de 700.000 euros pour un T3 neuf à Paris

Dans la capitale, il faut donc désormais déboursier 690.000 euros en moyenne pour acquérir un trois-pièces neuf (surface de référence de ce baromètre), soit 27.000 euros supplémentaires par rapport à décembre.

À Nice, qui profitait d'une certaine accalmie, le prix moyen a augmenté de 8,5% en six mois. Il s'agit de la plus forte hausse de ce top 10. La deuxième ville de la région PACA rejoint donc Lyon sur la deuxième place du podium avec un T3 à 309.000 euros. Le cap symbolique des 300.000 euros pour un trois-pièces est donc de nouveau franchi sur la Côte d'Azur.

Bordeaux et Nantes se maintiennent à la 4e et 5e place avec des prix en hausse de respectivement 6,3% et 7%, autour de 260.000/270.000 euros. Il faut compter en revanche moins de 230.000 euros pour s'offrir un logement de trois pièces à Strasbourg (+6%), Marseille (-1,3%), Toulouse (+3,8%) et Lille (-2,3%).

Source: *LaVielmmo.com*

- **19/06/2017 - Immobilier juin 2017 : les chiffres du mois**

En ce mois de juin 2017, voici les dernières actualités de l'immobilier en France. De nouvelles informations continuent d'être disponibles quasi-quotidiennement, cet article mensuel est l'occasion de faire un point sur les données importantes à retenir. Voici les sujets traités dans cet article :

- Une hausse importante des prix de l'immobilier au 1er trimestre 2017 et des volumes de ventes très importants.

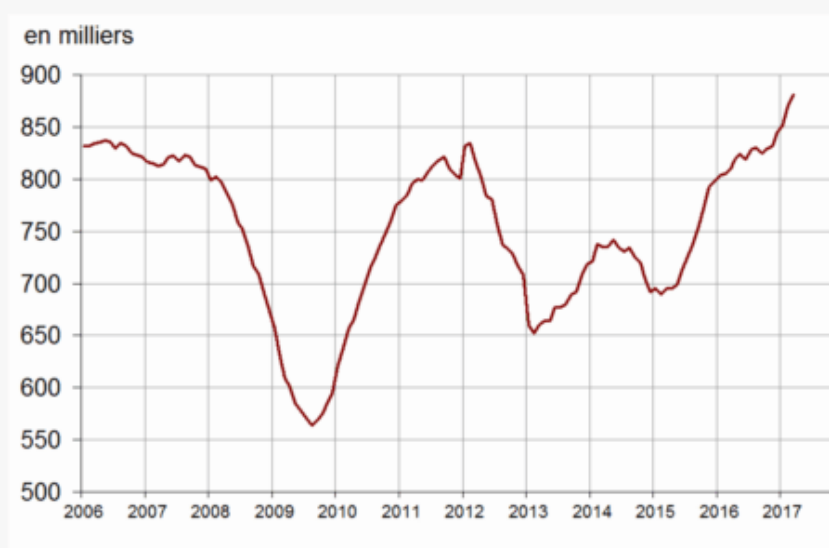
- ▶ L'augmentation des taux d'intérêt qui reste très faible par rapport au mois dernier.
- ▶ Des changements importants au niveau de la liste des diagnostics obligatoires pour une mise en location à partir du 1er juillet 2017.
- ▶ Un point sur les nouvelles baisses de loyer observées en ce début 2017.

Des prix en forte hausse au 1er trimestre 2017 et des volumes élevés de transactions

Les indices Notaires-INSEE sur les chiffres sur les ventes de biens immobiliers anciens du 1er trimestre 2017 confirment deux choses importantes :

1) Les volumes de ventes dans l'immobilier ancien continuent d'être très importants. Sur un an, donc d'avril 2016 à mars 2017, il y a eu 881 000 ventes de logements anciens en France. C'est un record historique.

Graphique3 – Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



Champ : France métropolitaine

Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

Néanmoins comme le précise l'INSEE, le parc de logements augmente d'environ 1 % par an depuis 30 ans. On reste donc à des niveaux un peu moins élevé qu'en 2006 où 840 000 logements ont été vendus en un an (il aurait fallu 928 000 ventes en 2017 pour un même taux de rotation du parc de logements qu'en 2006).

2) Les prix des logements anciens ont fortement augmenté au 1er trimestre 2017. Ceci s'explique parce que ces chiffres sont basés sur les compromis de vente signés principalement au 4ème trimestre 2016 là où les taux de prêt immobilier avaient le plus baissé. On observe donc les variations suivantes sur les différents segments du marché immobilier français :

Tableau2 – Variations des prix des logements anciens en France métropolitaine

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (CVS)			12 derniers mois		
	2016 T3	2016 T4 (sd)	2017 T1 (p)	2016 T3	2016 T4 (sd)	2017 T1 (p)
France métropolitaine	0,8	0,4	1,9	1,3	1,5	3,0
- Appartements	0,5	0,6	1,9	1,0	1,6	3,4
- Maisons	1,0	0,2	1,8	1,6	1,4	2,6
Île-de-France	0,7	0,4	1,8	2,0	2,6	3,8
Province	0,9	0,3	1,9	1,0	1,0	2,6

(p) : provisoire ; (sd) : semi-définitif

Sources : Insee, Notaires d'Île-de-France - Base Bien, Notaires de France - Perval

Les chiffres définitifs du 3ème trimestre 2016 et semi-définitifs du 4ème trimestre montrent des hausses très faibles par rapport à l'impact qu'aurait pu avoir la chute des taux d'intérêt à ces périodes-là. On a des augmentations moyennes de 1.3 % et de 1.5 % respectivement sur un an.

Les chiffres provisoires, qui peuvent encore assez variés, montrent des hausses des prix plus importantes au 1er trimestre 2017 avec +3.0 % sur un an (+3.4 % pour les appartements et +2.6 % pour les maisons). On peut voir que ces augmentations sont plus fortes en Ile-de-France (+3.8 %, tirées vers le haut par les prix à Paris qui ont fait +5.5 %) qu'en Province (+2.6 %).

Comme nous vous l'expliquions dans notre bilan pour l'immobilier en 2016 et tendances pour 2017, cette hausse des prix qui semble importante prise indépendamment du contexte ne compense qu'une partie du gain en pouvoir d'achat octroyé par une baisse des taux d'environ 89 points de base sur la même période (équivalent sur le gain de pouvoir d'achat à une baisse des prix d'environ 7.1 %).

Néanmoins, ces hausses de prix commencent à créer des tensions et à faire reculer la demande, surtout dans un contexte où les taux ont augmenté sur ces 6 derniers mois. Le marché pourrait bien connaître un gros ralentissement si les prix ne s'adaptent pas rapidement à ce changement de contexte.

Des taux quasiment stables sur un mois, mais des demandes en baisse

Après une hausse modérée en décembre 2016 et au début de l'année 2017, les taux de crédit immobilier ne connaissent plus beaucoup d'augmentation ces dernières semaines.

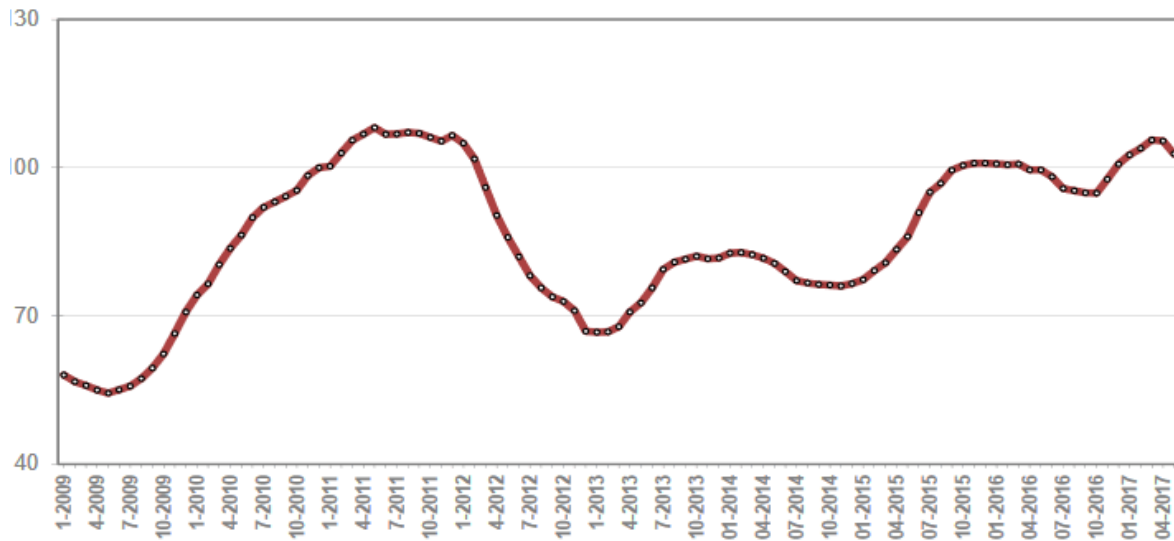
On note par exemple, que le taux d'intérêt moyen révélé par Crédit Logement CSA se situe à 1.56 % sur les prêts immobiliers souscrits en mai contre 1.55 % sur ceux d'avril. De plus, lors de notre comparatif des taux d'emprunt en juin 2017 avec ceux de mai 2017 nous n'observons que très peu d'évolution. Certains courtiers affichent même de petites baisses sur certaines durées de remboursement.

En outre, malgré des taux d'emprunt toujours très bas par rapport à leur historique de ces dernières années, la demande en prêt immobilier s'essouffle déjà. Il y a effectivement une baisse de la demande en crédit immobilier par rapport à la même période de l'année dernière :

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Les chiffres de la Banque de France viennent également confirmer ce ralentissement hors demandes de renégociation et de rachat. Ces dernières étant également en baisse importante et cela semble normal puisque beaucoup d'anciens emprunteurs ont déjà procédé à des changements pour obtenir un meilleur taux pour leur remboursement.

De plus, d'autres indicateurs avancés, comme l'analyse des fréquences de recherche sur Internet sur la thématique du crédit immobilier ou des taux immobiliers, montrent un niveau très bas d'intérêt pour ces sujets en ce mois de juin (l'équivalent de la fin du mois de décembre où l'activité était au plus bas). Ces tendances devraient se poursuivre à moins que de nouvelles diminutions des taux viennent rendre ce sujet plus attractif dans les semaines à venir.

Pour profiter au maximum de ces très bons taux d'emprunt, découvrez nos astuces pour votre prêt immobilier.

Des changements pour les diagnostics immobiliers obligatoires pour louer à partir du 1er juillet

Plus le temps passe et plus le nombre de diagnostics à fournir obligatoirement en annexe d'un bail de location augmente. Ce sera à nouveau le cas à partir du 1er juillet 2017. En effet, les diagnostics gaz et électricité font leur apparition dans la liste des documents obligatoires à fournir à votre futur locataire.

► Le diagnostic gaz contient comme son nom l'indique des informations sur les différentes installations au gaz qui existent dans votre logement. Concrètement, cela concerne tous les logements dont l'équipement au gaz a plus de 15 ans. Ce certificat est valable 3 ans. Il vise à réduire les risques d'un équipement défectueux ou vétuste. Vous en serez plus dans notre dossier sur le diagnostic gaz.

► Le diagnostic électrique fait la même chose mais pour tout ce qui touche à l'électricité dans l'appartement ou la maison. Cela concerne donc davantage de biens immobiliers. Pour ce type de diagnostic, ce sont les logements de plus de 15 ans qui sont concernés. La durée de validité de ce document est également de 3 ans comme vous pouvez le découvrir dans notre dossier sur le diagnostic électrique.

Tout nouveau contrat de location signé à partir du 1er juillet devra donc contenir obligatoirement ces 2 diagnostics supplémentaires si le logement loué répond à ces caractéristiques. Des frais supplémentaires sont donc à prévoir pour toute nouvelle mise en location ou lors du prochain changement de locataire.

Pour en savoir plus à ce sujet, consultez la liste des diagnostics immobiliers obligatoires pour louer un appartement ou une maison.

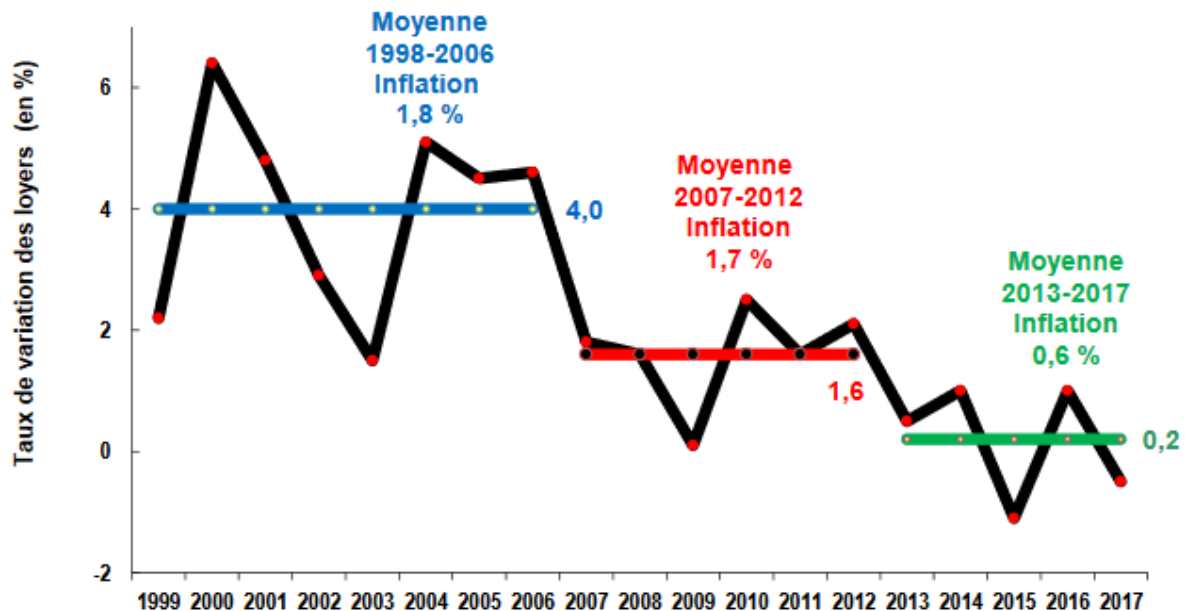
Une baisse des loyers dans 53.8 % des grandes villes en ce début 2017

L'observatoire CLAMEUR a publié les dernières statistiques sur les loyers en France à fin mai 2017.

On y trouve de nombreuses informations précieuses pour les propriétaires bailleurs, les locataires, les professionnels de l'immobilier locatif et tous ceux intéressés par ce sujet.

Les loyers sont globalement en baisse de 0.5 % sur les 5 premiers mois de l'année 2017 malgré le retour d'une inflation plus forte et après une hausse de 1.0 % en 2016 et une baisse de 1.1 % en 2015 :

La variation des loyers de marché "France entière" d'après CLAMEUR /mai 2017/



Ces diminutions des loyers se passent malgré un dynamisme assez important du marché par rapport à sa tendance historique. Les changements de location restent fréquents ces derniers trimestres. Cette baisse des loyers peut s'expliquer en partie par une forte baisse depuis 4 ans des efforts d'amélioration des logements par les propriétaires bailleurs.

Il est normal qu'un bien immobilier non entretenu régulièrement perde de la valeur aussi bien sur le marché locatif qu'en termes de valorisation pour une potentielle revente.

Cette baisse des loyers s'observe dans 53.8 % des agglomérations de plus de 100 000 habitants. Il y a, de plus, 33.3 % des agglomérations qui enregistrent des loyers stables ou avec des hausses plus faibles que l'inflation. Cela ne laisse donc que 12.9 % de villes avec des loyers en hausse au même niveau que l'inflation ou plus :

Les loyers en 2017 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après CLAMEUR /mai 2017/

Ville	Loyer 2017 (en €/m ²)	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation* de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2017 (en €/m ²)	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation* de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité
AIX EN PROVENCE	16,9	4,8	-1,5	1,8	30 à 35 %	ORLEANS	11,1	1,6	-1,3	0,3	Plus de 50 %
LYON	13,2	2,8	1,0	0,9	Plus de 50 %	LILLE	13,8	1,4	1,4	0,1	Plus de 50 %
NIMES	10,6	2,1	0,7	0,4	Plus de 50 %						

Ville	Loyer 2017 (en €/m ²)	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation* de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2017 (en €/m ²)	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation* de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité
PERPIGNAN	9,7	1,0	0,4	-0,7	40 à 45 %	REIMS	12,0	0,4	-1,8	0,8	30 à 35 %
METZ	9,8	1,0	-0,3	1,3	45 à 50 %	CLERMONT FERRAND	10,1	0,4	0,3	0,3	Plus de 50 %
STRASBOURG	12,7	0,8	0,3	0,2	Plus de 50 %	TOURS	11,5	0,4	0,1	0,8	35 à 40 %
TOULON	10,9	0,7	0,6	-0,1	Plus de 50 %	NANTES	12,3	0,3	0,0	0,5	35 à 40 %
DIJON	11,1	0,7	0,2	0,5	45 à 50 %	BREST	8,4	0,1	-3,4	-0,1	40 à 45 %
TOULOUSE	12,1	0,6	0,2	0,4	45 à 50 %	CAEN	11,8	0,0	0,9	-0,8	35 à 40 %
MONTPELLIER	13,8	0,5	1,0	0,1	40 à 45 %						

Ville	Loyer 2017 (en €/m ²)	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation* de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2017 (en €/m ²)	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation* de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité
BORDEAUX	13,1	-0,3	1,8	0,9	Plus de 50 %	AMIENS	11,6	-1,8	-1,2	-0,9	20 à 25 %
VILLEURBANNE	12,2	-0,3	0,6	0,9	Plus de 50 %	MONTREUIL	17,4	-1,8	1,1	1,2	20 à 25 %
LE MANS	9,8	-0,5	3,2	1,1	40 à 45 %	LE HAVRE	11,1	-1,9	1,6	-0,4	30 à 35 %
SAINT ETIENNE	7,7	-0,8	0,5	-0,5	40 à 45 %	LIMOGES	9,0	-1,9	1,0	-0,3	Plus de 50 %
ARGENTEUIL	15,3	-0,8	-0,7	-0,4	Plus de 50 %	BESANCON	9,7	-2,0	1,6	-0,6	30 à 35 %
GRENOBLE	12,0	-0,9	0,9	0,1	Plus de 50 %	ROUEN	11,5	-2,1	1,9	-0,7	35 à 40 %
NANCY	10,6	-0,9	1,8	0,1	30 à 35 %	RENNES	12,0	-2,8	1,8	-0,1	30 à 35 %
PARIS	25,0	-1,1	1,3	0,7	40 à 45 %	MULHOUSE	8,2	-2,8	2,9	0,6	40 à 45 %
ANGERS	10,4	-1,1	0,8	-0,1	45 à 50 %	SAINT DENIS	15,0	-3,0	0,1	-0,5	25 à 30 %
NICE	15,8	-1,5	2,3	1,0	45 à 50 %	BOULOGNE BILLANCOURT	21,1	-3,1	1,5	0,0	Plus de 50 %
MARSEILLE	12,1	-1,7	2,1	-0,7	25 à 30 %						

* Hausse moyenne des prix à la consommation : + 0,6 % (2013-2017)

- ⬆ en bleu : les villes avec un loyer moyen en progression plus rapide que l'inflation ;
- ⬆ en vert : les villes avec un loyer moyen en progression moins rapide que l'inflation ;
- ⬆ en rouge : les villes avec un loyer moyen en baisse.

C'est un phénomène qui dure depuis 2013. En effet, 41.0 % de ces villes voient les loyers baisser ou rester stable depuis 2013 et 33.3 % enregistrent des hausses inférieures à l'inflation sur ces 4 dernières années. De quoi donner à bien réfléchir avant de réaliser un investissement locatif ou d'étudier l'intérêt d'une revente si votre investissement ne vous satisfait plus.

Source: Immobilier Danger.com

• 15/06/2017 - Les prix de l'immobilier à Paris ne sont plus loin de battre leur record

La ville de Paris est en phase de devenir une capitale mondiale de l'immobilier à prix exorbitant en marchant sur les traces de New-York et de Londres. Boosté par des crédits immobiliers à conditions très attractives, le marché immobilier parisien connaît une embellie de plus en plus accentuée, ce qui pousse les prix à la hausse en l'espace de quelques mois.

Certes, la disparité entre les arrondissements se fait sentir au fil du temps. Les villes populaires à l'Est de Paris affichent des prix plus élevés par rapport à celles de l'Ouest. L'écart se réduit mais reste suffisamment important pour attirer l'attention des acteurs concernés.

Très volatil, le marché immobilier francilien poursuit son dynamisme avec un volume de ventes record depuis quelques années.

Mais il est important de remarquer que cette performance est fortement dépendante du niveau des taux d'intérêt. En effet, les banques jouent un rôle important dans le maintien de ce dynamisme.

Malgré la remontée des taux, la conjoncture actuelle laisse présager une nette amélioration dans les mois à venir. D'ailleurs, le marché immobilier parisien est un marché atypique vu l'attrait touristique de la capitale. Selon les notaires, les prix de l'immobilier parisien ne vont plus tarder à battre tous les records cet été avec 8.800 euros le mètre carré.

Rappelons qu'après avoir progressé de 5,5% en l'espace d'une année, le prix moyen des appartements anciens à Paris s'établissait à 8.450 euros le mètre carré durant le premier trimestre 2017.

Un marché toujours en pleine évolution

La mobilité des acheteurs dans toutes les régions de la France renforce la qualité de l'information immobilière. À cet effet, les prix de l'immobilier dans la région parisienne sont très sensibles à la demande. Les acheteurs font abstraction des marges de négociation et veulent acquérir à tout prix en profitant des conditions d'emprunt très favorables.

En plus, la lente remontée des taux observée en décembre 2016 a déclenché une ruée vers les logements parisiens. Mais il n'en reste pas moins que les appartements avec vue imprenable sur la Tour Eiffel ont été pris d'assaut par les ménages à hauts revenus.

Néanmoins, le gouvernement n'a pas tardé à réagir pour équilibrer la balance en lançant des mesures qui visent à accorder des prêts à taux zéro car d'après les récentes études de l'Observatoire Crédit Logement/CSA, les **taux d'intérêt** des crédits immobiliers ont augmenté de 24 points de base pour s'établir à 1,55% en moyenne pendant le mois d'avril.

Mais cette remontée des taux n'a pas pu empêcher l'évolution croissante de la demande de logements à Paris.

Mais le niveau des prix dépend de l'arrondissement où l'on se trouve

Apparemment, les prix sont exorbitants dans les quartiers les plus prisés. Ils dépassent même les 10.000 euros le mètre carré dans sept arrondissements. Quatre d'entre eux (1er, 4ème, 6ème et 7ème) affichent un prix moyen de 11.000 euros le mètre carré alors qu'au dernier trimestre 2016, Paris ne comptait que deux arrondissements à plus de 11.000 euros le mètre carré.

On a seulement pu dénombrer 4 arrondissements qui sont restés sous le seuil de 8.000 euros notamment le 13ème (7.740 euros), le 18ème (7.580 euros), 20ème (7.380 euros) et le 19ème (6.910 euros, le moins cher).

Pour justifier cette tendance, M. Delesalle, un professionnel de l'immobilier affirme que :

Le nombre d'acquéreurs ne cesse de croître. Nous pensons qu'il devrait rester stable, excepté pour les biens de grande importance où, peut-être en raison du Brexit, il pourrait y avoir un surcroît de demande avec très peu d'offre. Il y a des risques de tensions sur les 5 pièces à Paris

M. Delesalle.

En ce qui concerne les acquéreurs, les Italiens figurent parmi les plus actifs avec 17% des biens cédés dans la capitale, les Britanniques les suivent de près avec l'acquisition des 10% des biens.

M. Delesalle évoque les motifs éventuels qui pourraient pousser les propriétaires à vendre en disant que :

Certains propriétaires immobiliers pourraient vendre leur placement, faire des arbitrages et aller sur d'autres actifs. Ce flux devrait alimenter un peu le marché et calmer la hausse des prix, vers 2018-2019

M. Delesalle.

D'ailleurs, pour apporter une plus grande coordination dans ce secteur, le gouvernement a fait en sorte que l'ISF soit plus conséquent sur le patrimoine immobilier afin d'inciter les particuliers et les entreprises à investir dans d'autres placements que la pierre.

Source: Meilleurtaux.ma

- **13/06/2017 - La France loin d'être le pays où les prix augmentent le plus**

Le cabinet de conseil en immobilier Knight Frank a analysé l'évolution des prix de la pierre dans plus de 50 nations. En moyenne, elle atteint 6,5%, soit deux fois plus qu'en France.

Voilà une étude qui devrait (un peu) aider les locataires qui cherchent à acheter un logement à relativiser l'importance de la hausse des prix en France. Selon le réseau Knight Frank, au premier trimestre, ces derniers n'auraient progressé "que" de 2,9% par rapport à la même période de 2016. Bien en dessous donc de la moyenne (+6,5%) observée dans les 55 pays que le cabinet de conseil en immobilier a passé en revue. En fait, les prix n'ont baissé ou stagné que dans sept pays alors que dans onze pays, la hausse dépasse les 10%.

Comment expliquer cette vigueur du marché immobilier? Knight Frank pointe d'abord du doigt la croissance économique, qui va se poursuivre, le Fonds monétaire international tablant désormais sur une progression du PIB mondial de 3,5% en 2017, contre +3,1% précédemment. L'autre moteur de la hausse tient à la bonne image de la pierre aux yeux des épargnants. Dopé par les taux d'intérêt bas qui facilitent l'obtention de crédit auprès d'un nombre grandissant d'acquéreurs, l'immobilier confirme son statut de valeur refuge.

L'Islande et l'Ukraine font le grand écart

Et pour la deuxième année consécutive, l'Islande se hisse en tête du classement des pays où les prix ont le plus augmenté en un an (+17,8%). En cause, le manque crucial d'offre. Rien qu'à Reykjavik, la capitale, il faudrait construire 9000 appartements d'ici 2020 pour satisfaire la demande. Hong Kong, (+14,4%), la Nouvelle-Zélande (+13,8%), le Canada (+13,5%) et la Turquie (+13,3%) complètent le top 5. En Chine, les prix continuent également de s'envoler (+10,3%) malgré les mesures restrictives adoptées par le gouvernement pour calmer les ardeurs des investisseurs.

En Europe, Malte, l'Estonie, la République tchèque, l'Estonie ou la Hongrie affichent plus de 10% de hausse sur douze mois, Et tout en bas du classement, on retrouve l'Ukraine, où les prix des logements ont chuté de plus de 9% sur un an. La Grèce, Singapour et Taïwan accusent environ 2% de baisse tandis que les prix n'ont quasiment pas évolué en Italie et au Japon. Avec une hausse des prix de 2,9%, la France, elle, se situe à la 39e place.

Source: LaVielImmo.com

- **12/06/2017 - Quelle grande réforme FERRAND pour lutter contre la crise du logement ?**

La révolution démocratique MACRON est en train de bouleverser l'ensemble du paysage politique et signe le renouvellement de la très grande majorité de nos parlementaires. Ce renouvellement, au-delà des personnes et peut être également le signe d'un renouvellement du logiciel parlementaire, c'est à dire de la manière de penser, de réfléchir et donc d'écrire la loi.

Nous sommes habitués depuis 30 ans à avoir un ministre du logement, conscient que la crise du logement est avant tout la question d'un manque de logement en France, qui s'empresse de faire voter une loi (portant son nom) qui encourage la construction de logement neuf. Depuis 30 ans, la recette est toujours la même (et toujours un échec) :

Faire plaisir aux promoteurs immobiliers en engageant toujours plus de constructions de logements subventionnés par des avantages fiscaux destinés aux investisseurs et autres allocations logements destinées aux locataires.

Au final, cette abondance d'aides sociales et fiscales permet de justifier des prix de l'immobilier toujours plus élevés ... et surtout n'apporte aucune réponse à profonde crise du logement.

Nous nous y sommes tous habitués et avons parfois la croyance que les choses sont immuables.

Pourtant, dès l'annonce de la composition du gouvernement et la suppression du ministère du logement pour son intégration dans un grand ministère de la cohésion du territoire, les lobbyings ont crié (avant d'avoir mal) de peur de perdre leur capacité d'influence et leur fameuse loi de défiscalisation.

Mais n'est-ce pas, au contraire, le signe d'une pleine prise de conscience de ce qu'est la véritable crise du logement en France ?

Ne devrait-on pas croire que la récente création du ministère de la cohésion du territoire dont le logement est une composante est le signe d'une nouvelle réflexion sur la résolution de la crise du logement ? En tout cas, le symbole nous apparaît comme fort.

Source: leblogpatrimoine.com

- **09/06/2017 - La hausse des prix de l'immobilier refroidit les acheteurs potentiels**

Le moral des candidats à l'accession à la propriété fléchit légèrement. Ils ne sont plus que 71% à penser que c'est le moment de se lancer dans un achat immobilier, selon une étude de L Ogic -Immo.com. En cause, la hausse des prix, mais pas seulement.

L'optimisme des acquéreurs fléchit. Ils sont aujourd'hui 71% à penser que c'est le moment de se lancer dans un achat immobilier, contre 81% un peu plus tôt, selon une étude de L Ogic -Immo.com qui a interrogé plus de 2000 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à un an.

Comment expliquer cette baisse de régime ? La hausse des prix, qui se confirme mois après mois en France, commence à refroidir les acheteurs potentiels. En effet, le dernier baromètre LPI/SeLoger montre que le mouvement s'accélère dans certaines grandes villes comme Bordeaux ou Lyon, qui affichent respectivement 10% et 7% de hausse sur un an.

À Paris, les prix des logements anciens ont grimpé de plus de 5% au premier trimestre 2017, selon les notaires. Ils devraient même battre tous les records dès cet été, en tutoyant les 8.800 euros le mètre carré (+7% sur un an).

Un sentiment de pénurie de logements

Une surchauffe des prix qui n'a pas échappé aux futurs acheteurs : 51% des acquéreurs en province déclarent avoir ressenti ce phénomène, contre 70% en Ile-de-France. "Cette mécanique s'explique par le fait que la concentration de la demande dans ces zones conduit à un sentiment de pénurie de logements : 59% des futurs acheteurs estiment que le choix des biens est limité", souligne l'observatoire.

Autre élément qui peut inciter les candidats à l'accession à reporter leur projet : la remontée des taux de crédit immobilier, qui persiste depuis la fin de l'année 2016. Ils sont du coup moins nombreux à estimer que les conditions d'emprunt demeurent favorables (74% contre 84% à la même période en 2016).

Mais la hausse des taux semble s'essouffler. En mai, ils se sont établis en moyenne à 1,56%, soit seulement 0,01 point de plus que le mois précédent, a annoncé cette semaine Crédit Logement/CSA. Ses experts tablent même sur un allègement des taux des crédits d'ici le début de l'été, sur fond de repli des taux des obligations qui s'est poursuivi en mai.

Source: LaVielImmo.com

- **08/06/2017 - Analyse du marché immobilier juin 2017- Le blocage du marché n'est pas loin**

Mince alors ! Alors que nous n'avons cessé de vous affirmer que la tendance des taux de crédit immobilier est à la hausse à moyen terme... voilà que les chiffres infirment notre propos. L'organisme de caution crédit logement fait état d'une stagnation des taux d'intérêt entre le Avril et Mai 2017 avec un taux moyen à 1.56% contre 1.55%.

Faut il en déduire que la hausse des taux de crédit immobilier est déjà terminée ? Notre réponse est claire : NON. Nous confirmons notre analyse de moyen terme d'une hausse des taux de crédit immobilier à moyen terme, même s'il est vrai que la hausse est plus lente depuis Avril 2017.

Nous observons même quelques petites baisses dans certaines banques en ce début Juin 2017. (cf pour comprendre »Meilleur taux immobilier Juin 2017 : Des baisses pour relancer le marché du crédit au ralenti ?«).

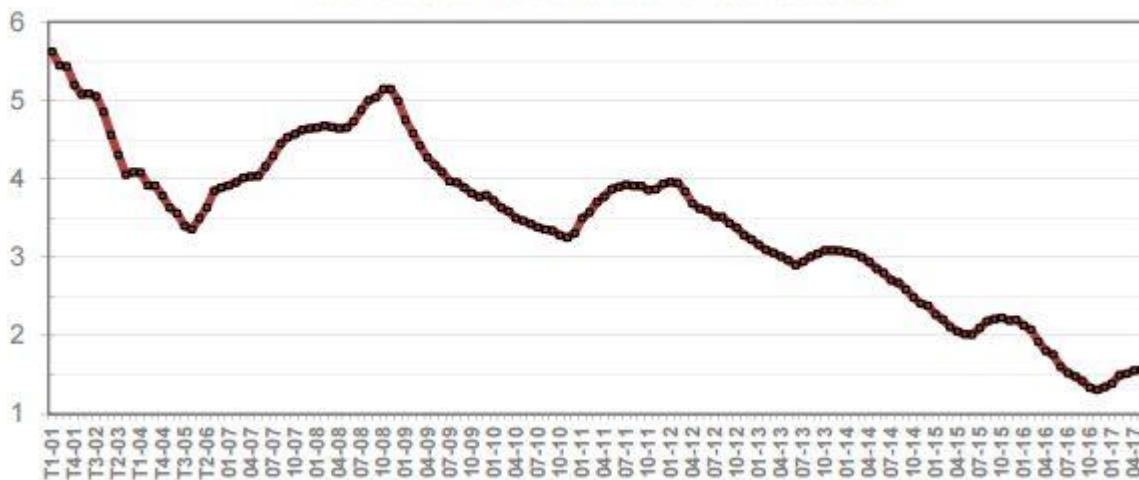
Evolution des taux d'intérêt des crédits immobilier entre Avril et Mai 2017 : De légères baisses pour les crédits long terme (20 ans et 25 ans) une stabilité pour les crédits de courte durée (15 ans).

On constate une légère baisse des taux de crédit immobilier pour les crédits longs (20 ans / 25 ans) et une relative stabilité pour les crédits de court terme (15 ans).

juin-17	15 ans		20 ans		25 ans				
	avr-17	mai-17	avr-17	mai-17	avr-17	mai-17			
Excellent	1,11%	1,11%	0,00%	1,33%	1,33%	0,00%	1,55%	1,52%	-0,03%
Très Bon	1,30%	1,29%	-0,01%	1,50%	1,50%	0,00%	1,83%	1,80%	-0,03%
Bon	1,44%	1,44%	0,00%	1,67%	1,64%	-0,03%	1,99%	1,94%	-0,05%
Moyen	1,72%	1,77%	0,05%	1,98%	1,97%	-0,01%	2,26%	2,20%	-0,06%
Ensemble	1,39%	1,41%	0,02%	1,62%	1,60%	-0,02%	1,91%	1,87%	-0,04%
Moyenne du marché		1,63%							

La moyenne pondérée est de 1.56% (pondérée selon les volumes de crédits et notons la prépondérance des crédits < 20 ans) alors que la moyenne arithmétique est à 1.63% pour mai 2017.

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)
Ensemble des marchés
 Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Source: leblogpatrimoine.com

- **01/06/2017 - Construction de logements neufs : les 400.000 en vue cette année**

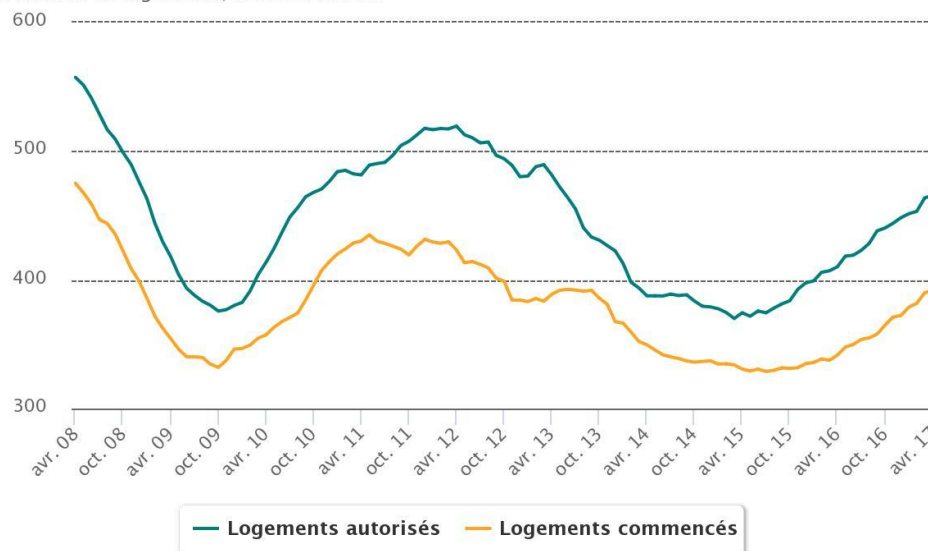
Alain Dinin, le patron du promoteur immobilier Nexity , table cette année sur la construction d'un peu plus de 400.000 logements neufs en France, ce qui constituerait du jamais vu depuis 5 ans.

Après deux "belles" années portées par des taux d'intérêt qui restent extrêmement bas et des dispositifs d'aide publique incitateurs (Pinel et Prêt à taux zéro), le secteur de la construction en France devrait atteindre un point haut en 2017 avec la production d'un peu plus de 400.000 logements neufs, contre 376.500 en 2016. C'est ce qu'a annoncé Alain Dinin, le PDG du groupe Nexity , ce jeudi matin sur BFM Business.

Le secteur n'avait plus dépassé la barre des 400.000 logements construits depuis fin 2012, comme le montre le graphique ci-dessous. "Mais il faut que cela dure dans le temps car en 2035 la France comptera 4 millions de ménages de plus. Il faut donc produire au moins 350.000 logements par an, mais pas de façon égalitaire sur le territoire", a précisé le promoteur immobilier, qui était l'invité de Stéphane Soumier.

Nombre de logements cumulés sur douze mois

En milliers de logements, données brutes



La fausse rumeur de "la taxe sur les loyers fictifs"

Pour tenir ce cap, "il ne faut pas un ministère qui réduise le sujet à la seule problématique du logement, mais qui pose la question du vivre ensemble", a-t-il expliqué, faisant référence au nouveau gouvernement d'Edouard Philippe qui n'a pas désigné de ministre dédié spécifiquement au logement mais un ministère de la Cohésion des territoires qui hérite d'un portefeuille élargi.

Alain Dinin est également revenu sur l'idée d'imposer un "loyer fictif" aux propriétaires ayant fini de rembourser leur crédit immobilier, rumeur alimentée par plusieurs organismes d'analyse économique et quelques politiques, dont François Baroin, chef de file des Républicains pour les législatives.

"C'est une idée qui existe depuis très longtemps, mais je peux assurer que je ne vois absolument rien de ce qu'ont pu dire telles ou telles personnes" au sujet de cette taxe sur les loyers implicites, a conclu le dirigeant.

Source: LaVielmmo.com

- **01/06/2017 - USA/Immobilier-Baisse inattendue des promesses de vente en mai**

WASHINGTON/NEW YORK, 28 juin (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

*** Baisse De 0,8% Des Promesses De Vente**

28 juin - Les promesses de ventes de logements ont reculé de manière inattendue en mai, leur troisième mois de baisse d'affilée, en raison d'une pénurie d'offres, montrent les données publiées mercredi par la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR).

Leur indice, calculé à partir des compromis signés le mois dernier, a reculé de 0,8% à 108,5, contre 109,4 en avril.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient au contraire à une hausse de 0,8%.

Sur un an, les promesses de ventes ont diminué de 1,7%.

"Une proportion nettement plus grande de propriétaires de logements par rapport à l'an dernier est convaincue que c'est le moment de vendre, mais jusqu'à ce qu'ils le fassent, les ventes devraient continuer à stagner et la faiblesse des stocks va continuer à favoriser une vive hausse des prix", a déclaré Lawrence Yun, économiste en chef de la NAR.

La pénurie a dopé les prix sur le marché du logement, notamment des biens les plus chers, avec une hausse de 26% par rapport la même période de l'an dernier pour les biens valant entre 750.000 et un million de dollars.

Les promesses se transforment en ventes après un mois ou deux, et le recul du mois dernier suggère que les reventes, qui ont affiché un repli de 2,3% en avril, pourraient encore baisser.

*** Les Prix Ont augmenté Moins Vite Que prévu en Avril**

27 juin - Les prix immobiliers dans les 20 principales métropoles des Etats-Unis ont augmenté de 5,7% en avril sur un an, soit un rythme moins rapide que prévu, montrent mardi les résultats de l'enquête mensuelle S&P CoreLogic Case-Shiller.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une augmentation de 5,9% sur un an, après une progression de 5,9% en mars (chiffre non révisé).

Sur une base mensuelle et en données corrigées des variations saisonnières (CVS), les prix immobiliers dans les 20 grandes métropoles suivies par Case-Shiller sont en hausse de 0,3%, contre 0,9% en mars, à comparer à un consensus de +0,4%.

*** Hausse De 2,9% Ventes De Logements Neufs en Mai**

23 juin - Les ventes de logements neufs ont augmenté en mai, et le repli de celles d'avril a été plus modeste qu'annoncé, ce qui suggère que le marché immobilier a repris de l'élan.

Les ventes de logements neufs ont progressé de 2,9% en rythme annualisé CVS le mois dernier, à 610.000 unités, selon les chiffres publiés vendredi par le département du Commerce.

Les ventes d'avril ont été révisées en hausse à 593.000 unités en rythme annualisé.

Les économistes interrogés par Reuters avaient anticipé des ventes en hausse de 5,4% à 597.000 unités par rapport aux 569.000 unités précédemment annoncées pour le mois d'avril.

Sur un an, les ventes ont progressé de 8,9% en mai.

Une économie proche du plein emploi dope la demande immobilière. Des taux de crédit historiquement bas contribuent également à la bonne santé du marché.

Cependant, la hausse des coûts des matériaux de construction et une pénurie de terrains a pesé sur le marché. Avec une demande supérieure à l'offre, les prix des maisons restent élevés.

Le prix moyen d'une maison a atteint 345.0800 dollars le mois dernier contre 310.200 dollars en avril

Les stocks de logements neufs ont augmenté de 1,5% à 268.000 unités en mai.

Au rythme des ventes de mai, il faudrait 5,3 mois pour épuiser les stocks, comme en avril. Des stocks de six mois sont considérés comme favorisant un bon équilibre entre l'offre et la demande.

*** Hausse De 1,1% Des Reventes De Logements en Mai**

21 juin- Les reventes de logements ont augmenté de manière inattendue en mai aux Etats-Unis, alors qu'une pénurie d'offre chronique a poussé les prix moyens à des pics jamais atteints.

Les reventes de logements ont progressé de 1,1% au rythme annualisé de 5,62 millions d'unités, a annoncé mercredi la National Association of Realtors (NAR), principale fédération d'agents immobiliers du pays.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient en moyenne à une baisse de 0,5%, au rythme annualisé de 5,55 millions d'unités.

Le nombre de logements sur le marché a augmenté de 2,1%, mais l'offre reste inférieure de 8,4% à celle de mai 2016.

Le prix moyen des logements a atteint 252.800 dollars, soit une hausse de 5,8% par rapport à mai 2016 qui reflète la rareté de l'offre.

"Nous assistons à une pénurie de logements, et nous pouvons même utiliser le terme de crise immobilière sur certains marchés," a déclaré Lawrence Yun, l'économiste en chef de la NAR.

Un taux de chômage au plus bas depuis 16 ans contribue également à la hausse des prix immobiliers.

Le nombre moyen de jours durant lequel un bien est resté sur le marché en mai s'est établi à 27, soit le délai le plus court depuis 2011, date à laquelle la NAR a commencé à collecter les données.

*** Baisse De 6,8% Des Mises en Chantier en Mars**

16 juin - Les mises en chantier ont reculé en mai pour le troisième mois consécutif, à un plus bas de huit mois, en raison d'une baisse générale de la construction de nature à raviver les inquiétudes sur le ralentissement de la reprise du marché immobilier.

Selon les données publiées vendredi par le département du Commerce, les mises en chantier ont reculé de 5,5% en données corrigées des variations saisonnières, à un rythme annualisé de 1,09 million d'unités, soit le niveau le plus bas depuis septembre 2016. En avril, le rythme était de 1,16 million d'unités et non de 1,17 million comme donné en première estimation.

Les économistes interrogés par Reuters anticipaient en moyenne 1,22 million de mises en chantier en mai.

Sur un an, la baisse est de 2,4%.

Les mises en chantier de maisons individuelles, qui représentent la plus grande partie du marché de l'immobilier résidentiel, ont également reculé, de 3,9% à 794.000 unités le mois dernier, ce qui est aussi un plus bas de huit mois. La construction de maisons individuelles a perdu de son élan depuis le pic de près de neuf ans et demi touché en février.

Les économistes attribuent ce ralentissement à des limitations de l'offre et non pas à la demande de logements en elle-même, qui reste soutenue par un marché du travail proche d'une situation de plein emploi avec un taux de chômage à un plus bas de 16

ans de 4,3%. Les taux des crédits immobiliers restent également à des niveaux historiquement bas, même s'ils ont augmenté ces derniers temps/

Le nombre de permis de construire a également diminué, de 4,9% à 1,17 million d'unités, le niveau le plus bas depuis avril 2016, ce qui laisse à penser que la construction de logements pourrait rester faible au cours des prochains mois.

*** L'indice De Confiance Nahb en Baisse à 67 en Juin**

15 juin - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a reculé de deux points, à 67 contre 69, au mois de juin, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mercredi, alors que les économistes l'attendaient en légère hausse, à 70 points.

Le sous-indice de l'opinion des professionnels interrogés sur les ventes de logements individuels a lui aussi reculé, à 73 contre 75 en mai, et celui mesurant leur opinion sur les ventes à un horizon de six mois est passé de 78 en mai à 76 ce mois-ci.

*** Les dépenses De Construction Baissent De 1,4% en Avril**

1er juin - Les dépenses de construction ont enregistré leur plus forte baisse depuis un an en avril, affaiblies par le recul tant des investissements privés que publics, mais une nette révision en hausse des données du mois de mars souligne la vigueur sous-jacente de ce marché.

Contrairement aux attentes, ces dépenses ont baissé de 1,4% à 1.219 milliards de dollars (1.086 milliards d'euros) en avril. Le chiffre de mars a été révisé en hausse à 1.235 milliards, selon les chiffres publiés jeudi par le département du Commerce.

Le chiffre révisé de mars fait ressortir une hausse de 1,1% au lieu d'une baisse de 0,2% initialement annoncée.

Les économistes interrogés par Reuters tablaient en moyenne sur une progression de 0,5% en avril.

Par rapport à la même période de 2016, les dépenses de construction ont augmenté de 6,7%.

Les dépenses de construction privées sont ressorties en baisse de 0,7%, là aussi la plus forte baisse en un an, après avoir augmenté de 1,0% en mars.

Les investissements dans la construction résidentielle privée se sont contractés de 0,7% après six mois consécutif de hausse et ceux dans les structures non résidentielles ont diminué de 0,6% à leur plus bas niveau depuis près d'un an. Il s'agit du troisième mois de baisse de ces dépenses d'affilée.

Les dépenses de construction publiques ont chuté de 3,7%, leur plus forte baisse depuis le mois de juillet 2016, après une augmentation de 1,6% en mars. Au niveau du gouvernement fédéral, elles ont baissé de 5,7% à un plus bas de neuf mois en avril.

Source: REUTERS FRANCE

• 05/06/2017 - Aux États-Unis, une bulle immobilière dopée par le cannabis

Alors que la légalisation du cannabis s'étend outre-Atlantique, des sociétés se spécialisent dans la transformation d'entrepôts en fermes et boutiques de cannabis. Et les prix s'envolent.

Quand on vend un produit cher, mieux vaut soigner le site de vente et de production. C'est ce qui se passe actuellement aux États-Unis où la légalisation du cannabis progresse régulièrement que ce soit pour un usage médical ou récréatif. C'est le New York Times qui relevait récemment qu'après avoir commencé à générer de confortables ressources fiscales dans près de 30 États américains, la marijuana commence à impacter le marché immobilier. La tendance du moment consiste à transformer d'anciens entrepôts en site de production, de transformation voire de vente de cannabis.

Le New York Times cite ainsi le cas d'un projet de marijuana à usage médical baptisé Ermont qui vient de racheter au prix fort un bâtiment désaffecté de 3500 m² à Quincy, dans le Massachusetts. Les propriétaires ont compris que ces grandes surfaces qui n'intéressaient plus personne valent désormais de l'or. Dans le Colorado, un rapport officiel démontre que les loyers pour ce genre d'entrepôts ont bondi de plus de 50% entre 2010 et 2015. Il est vrai que l'industrie naissante du cannabis peut se le permettre: les ventes légales aux États-Unis ont atteint 6,7 milliards de dollars l'an dernier et pourraient s'envoler vers les 20 milliards en 2021, selon Acrvie Market Research.

Il n'empêche que des voix s'élèvent déjà pour dénoncer une bulle immobilière en préparation. Car la tendance n'est pas près de s'inverser. Ces entrepôts continueront à être recherchés car ils permettent de cultiver des milliers de plants, de contrôler préciser les conditions de culture tout en pouvant sécuriser assez facilement les lieux. Et enfin, comme il est encore illégal de transporter de la marijuana hors des frontières d'un État américain, l'herbe doit pousser là où elle est vendue. Preuve que l'impact du cannabis est loin d'être négligeable sur l'immobilier une étude du réseau CBRE a prouvé que sur la ville de Denver entre 2009 et 2014, 36% des nouveaux locataires industriels étaient liés à la production de cannabis! L'abus de drogue pourrait donc nuire gravement à la santé du marché.

Source : LeFigaro.fr

- **28/06/2017 - GB-Rebond des prix de l'immobilier en juin-Nationwide**

LONDRES, 28 juin (Reuters) - Les prix de l'immobilier ont rebondi de 1,1% en juin en Grande-Bretagne après trois mois de baisse, a rapporté mercredi Nationwide, spécialiste du crédit immobilier.

Ce dernier souligne cependant que les variations mensuelles sont des données volatiles et que la hausse de juin ne permet pas de conclure avec certitude à un redressement de la demande.

D'autres indicateurs donnent à penser que le marché immobilier britannique souffre depuis le vote en faveur d'une sortie de l'Union européenne en juin 2016.

Sur un an, les prix de l'immobilier en Grande-Bretagne ont augmenté de 3,1% en juin, après une progression de 2,1% en mai, selon Nationwide.

A Londres, la hausse sur un an a en revanche été la plus faible depuis 2012 ce mois-ci, avec un gain de 1,2%.

Source: fr.reuters.com

- **23/06/2017 - Le Brexit va-t-il accélérer les investissements britanniques en France ?**

Les britanniques sont traditionnellement très friands d'investissements immobiliers à l'étranger, et particulièrement en France. Le Brexit pourrait toutefois changer la donne...

Parmi les nombreux impacts, constatés ou supposés, du Brexit, l'investissement immobilier des britanniques en France et dans le reste de l'Europe fait partie des plus significatifs. En effet, les Britanniques sont réputés pour investir massivement dans la pierre, hors de leur frontière et particulièrement en France. BNP Paribas International Buyers s'est intéressé à cet impact dans la 9e édition de son Observatoire du marché des acquéreurs étrangers non-résidents en France, en se posant la question suivante : le Brexit est-il un accélérateur des investissements britanniques en France ?

Premier enseignement de l'étude : le Brexit aura une *influence considérable sur les projets des investisseurs britanniques*. En effet, 51% des personnes déclarant avoir un projet immobilier dans la zone euro déclarent que celui-ci est directement lié au Brexit. Mais ce dernier a également fait baisser les intentions d'achat en Europe : 25% de ceux qui avaient un projet immobilier en France l'ont abandonné à cause du référendum (28% pour la zone euro).

Les futurs expatriés britanniques sont 57% à penser que le Brexit aura une influence directe sur leur projet immobilier. Et "*parmi ces 57%, 74% comptant financer leur investissement à crédit anticipent des impacts négatifs*", précise l'étude, principalement à cause des taux de change et des taux d'intérêts. Si on se concentre sur les projets en France, ils sont 66% à penser que le Brexit impactera leur investissement. Et cette probable influence sur leur projet immobilier pousse même 30% des futurs acquéreurs d'un bien sur le sol français à accélérer leur achat.

Source: Latribune.fr

- **20/06/2017 - Immobilier à Londres : un mur d'escalade sur une tour de bureaux**

Imaginez pouvoir escalader votre tour de bureaux, grimper aux fenêtres... Une expérience incroyable non ? C'est un nouveau défi relevé sur le marché immobilier à Londres. Au cœur du quartier d'affaires, les futurs salariés de cet immeuble auront tout à disposition pour s'essayer à l'escalade dans des conditions insolites.

L'immobilier à Londres propose des équipements hors-du-commun

Les Londoniens sont adeptes de sport et d'incroyable. Pour satisfaire leurs envies, les promoteurs rivalisent d'ingéniosité. Il y a quelques temps, ils livraient une piscine toute en transparence. Son point fort ? Relier deux tours comme le ferait un pont. Aujourd'hui, c'est un nouveau projet qui prend naissance au sein même du quartier d'affaires de Londres. Une salle de sport située au 22 Bishopsgate proposera prochainement un équipement de sports peu commun : un mur d'escalade en verre, directement créé sur une tour de bureaux. Frissons garantis !

Un nouveau visage de l'immobilier à Londres

Haute de 62 étages pour 278 mètres, cette tour disposera de 120 000 m² de bureaux. Elle deviendra donc l'une des plus hautes tours de Londres. Et cela fait quelques années que le projet est mené, malgré de fréquents ralentissements. La tour Pinnacle de son petit nom a été lancée en 2008 puis stoppée en 2013. Elle a finalement été rachetée par Axa Real Estate qui a demandé à Lipton Rogers Developments de la repenser, aidé par le cabinet d'architecte PLP. Une fois le chantier achevé, 1 200 salariés prendront possession de leurs nouveaux bureaux, au cœur de La City.

Zoom sur le mur d'escalade vitré

Bureaux oui, mais également équipements. La tour comptera au sein de ses locaux une salle de sport située à 125 mètres du sol. Et parmi ses divertissements, un mur d'escalade pensé directement sur la paroi vitrée. Et ce n'est pas tout ! Lorsqu'ils ne seront pas au travail, les salariés (et visiteurs extérieurs bien sûr) pourront profiter d'un spa, de plusieurs cafés high-tech, d'un business club ou encore d'une magnifique promenade artistique. Et pour boire un verre en fin de journée, la désormais plus haute terrasse de la ville accueillera le public gratuitement. Un chantier véritablement hors-du-commun qui ouvrira ses portes à l'été 2019.

Source: medicis-patrimoine.com

• 05/06/2017 - L'effet du Brexit sur l'immobilier

L'année 2016 a été marquée par une hausse de 254% du nombre de demande de nationalité française par les britanniques. Bien que depuis les attentats les américains aient largement réduit leurs investissements dans la capitale, le Brexit a eu l'effet inverse sur les français expatriés au Royaume-Uni et principalement à Londres.

A la recherche d'une résidence principale, d'un pied-à-terre ou d'un investissement, les raisons varient. On note cependant une cible fortunée qui investit principalement dans des biens haut de gamme.

La France : un marché intéressant pour les investisseurs

Au niveau immobilier, le marché français (et plus particulièrement parisien) rivalise avec ses confrères de l'union européenne. Ses caractéristiques en font un marché attrayant pour les investisseurs français et étrangers, qu'ils soient investisseurs institutionnels, sociétés cotées, fonds d'investissement fermés et ouverts...

Reconnu comme une valeur refuge avec peu de risques, l'investissement dans l'immobilier francilien est prisé par les investisseurs. La France occupe actuellement la première place des investissements en Europe.

Certaines entreprises anglo-saxonnes sont ainsi susceptibles de quitter le territoire et de venir se relocaliser en Europe occidentale. L'Ile-de-France semble être un point de chute attrayant pour les entreprises, mais ses contraintes fiscales et sociales représentent tout de même un frein si nous la comparons à d'autres villes européennes. Il est nécessaire de mettre rapidement en place des solutions concrètes afin d'attirer les investisseurs étrangers : accompagnement au transfert d'entreprise, aménagements fiscaux... L'enjeu économique est primordial.

Le Brexit pèse sur l'attractivité immobilière parisienne

On sait déjà combien toute crise peut avoir un impact sur le marché du logement, et déséquilibrer ainsi la délicate équation du marché. Les effets du Brexit rendent les expatriés et résidents méfiants vis-à-vis des conséquences à venir, et portent préjudice au marché britannique et surtout Londonien.

Le cabinet d'avocats d'affaires Baker & McKenzie a réalisé une enquête sur 250 cadres ressortissants européens localisés à Londres, dont les entreprises font partie du principal indice boursier britannique. Parmi les interrogés, 56 % d'entre eux ont affirmé être prêts à quitter le Royaume-Uni d'ici moins d'un an, dont 43 % du secteur financier.

Tous les expatriés ne sont pas décidés à revenir en France, mais sont inquiets du devenir de la situation économique au Royaume-Uni. Beaucoup cherchent à investir et achètent donc des pieds-à-terre, au « cas où ». 2016 a enregistré une hausse de 10% des demandes de pieds-à-terre, un chiffre toujours en hausse.

Macron élu : un fait positif pour le Royaume-Uni ?

Le Brexit oui, mais pas que. L'élection d'Emmanuel Macron a rassuré les acquéreurs étrangers qui craignaient l'arrivée de l'extrême droite au pouvoir. La promesse du nouveau président d'exclure de l'assiette de l'ISF les patrimoines financiers, couplée à une large majorité législative, est un avantage considérable qui pousse les riches britanniques à rejoindre la capitale. En parallèle, la dépréciation considérable de la livre sterling a lourdement sanctionné le pouvoir d'achat des travailleurs, qui cherchent à investir leur argent dans une monnaie forte : l'Euro.

Un marché de niche qui explose

A la recherche de biens hauts de gamme, les britanniques investissent les beaux quartiers et banlieues huppées de la capitale. Parmi ces acquéreurs, on note de nombreux retraités nantis, et businessmen.

L'année 2016 a été marquée par une hausse des transactions sur les biens haut de gamme : le volume de ventes de biens d'un montant supérieur à 2 millions d'€ a bondi de 31% en 2016, soit plus d'un milliard d'euros de vente réalisé par 14 agences parisiennes.

Représentant 1% des ventes, ce marché de niche a été très bénéfique aux agences commercialisant des biens de luxe. En 2016, le prix du m² de plus de 15 000€ a progressé de 9%. Les britanniques représentent aujourd'hui 10% des acheteurs étrangers. Ils occupent la deuxième place derrière les italiens qui représentent 17% des acheteurs.

Cet afflux d'acquéreurs britanniques a donc un impact direct sur l'augmentation des prix de l'immobilier à Paris et donc sur la baisse du pouvoir d'achat immobilier de la population locale. En plein boom, le secteur de l'immobilier de luxe à Paris est le premier touché par l'effet du Brexit, avec des prix qui pourraient être touchés par une hausse de 10 à 20% dans les mois à venir.

Source: de-nicher.com

- **29/06/2017 - 2017 sera-t-elle l'année de la consolidation du marché immobilier?**

Il y a consensus de la part des experts immobiliers consultés par le journal EXPANSIÓN, ils considèrent en effet que le prix des logements augmentera entre 4 et 6% et que les achats eux croîtront d'environ 10 %. La vente de logement augmentera dans toutes les Communautés Autonomes en 2017, et surtout en Catalogne, Baléares, Îles Canaries et Madrid.

Dans ce contexte d'optimisme, et selon un rapport de Solvia, 71% des Espagnols pensent que c'est un bon moment pour acheter un logement. Par contre, l'appréciation est toute autre lorsque la question prend en compte leur situation personnelle : dans ce cas 61% d'entre eux pense que c'est un mauvais moment pour acquérir un bien immobilier.

Source : morillon-avocats.com

- **28/06/2017 - Les nouvelles Immobilières de juin 2017 en Espagne**

Au premier trimestre 2017, près de 123.000 logements vendus en Espagne (+18,5%)

Le marché immobilier résidentiel espagnol continue à chauffer : selon le Colegio del Notariado (Conseil National du Notariat), 122.827 logements ont été vendus au 1er trimestre 2017 en Espagne. C'est le meilleur premier trimestre depuis 2008. 19.805 achats ont été réalisés par des étrangers résidents, ce qui représente 23 trimestres consécutifs de hausse interannuelle : ces derniers privilégient d'abord les Provinces d'Alicante et Malaga avant celles de Barcelone et Madrid.

L'activité immobilière en 2016 est encore à peine à 13% de ce qu'elle était 10 ans avant!

Tous les indicateurs montrent une réactivation du secteur immobilier espagnol depuis 2014. Mais selon Euroval, si on considère un indicateur synthétique qui rassemble hypothèques, valeur des constructions et transactions immobilières, le niveau d'activité de 2016 est seulement à 13% de ce qu'il était en 2006, 10 ans avant. Dans certaines régions, le rattrapage est plus élevé : c'est le cas des Baléares et du Pays Basque (30%).

Moody's prévoit une hausse annuelle des prix des logement de 5% en 2017, 2018 et 2019

En 2016, les prix des logements ont augmenté en moyenne de 4,7% quant au pire moment de la crise en 2013, ils étaient en baisse de 15%. Selon Moody's, cette tendance continuera jusqu'en 2019 au minimum. Les banques sont aujourd'hui beaucoup plus exigeantes dans l'attribution des crédits hypothécaires. De plus les hypothèques à taux fixe représentent maintenant 40% des hypothèques (contre 5% il y a 10 ans), ce qui préviendra un nouveau « choc » de paiement à moyen terme.

Le prix du foncier urbain augmente de 6,2% au premier trimestre 2017

Selon le Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Espana (Collège des Membres du Registre de la Propriété et du Commerce), on a enregistré 4401 transactions de foncier urbain au premier trimestre 2017, totalisant une superficie de 5,7 millions de m², soit 4,9% de plus qu'au premier trimestre 2016. Le prix du m² a augmenté de 6,2% passant à 168 €/m². Les prix les plus élevés sont dans les zones urbaines des provinces de Barcelone (460 €/m²), des Baléares (444 €/m²) et de Madrid (434 €/m²).

Le premier salon immobilier 100% professionnel revient en Espagne après 9 ans à Bruxelles

Madrid a accueilli les 21 et 22 juin le congrès immobilier Realty Spain qui accueille les plus grands experts immobiliers. Près de 1300 professionnels du secteur étaient présents et ont pu assister à 49 conférences et 10 tables rondes.

Le boom des résidences étudiantes en Espagne

Selon l'entreprise de conseil en immobilier JLL, les résidences étudiantes seront l'un des actifs immobiliers les plus demandés en Espagne par les investisseurs dans les années à venir. JLL estime que le montant des investissements dans ce secteur pourrait se situer à 600 millions € en 2017, une hausse spectaculaire si on le compare aux 45 millions € d'investissements dans le secteur en 2016 ! La rentabilité de ces investissements en Espagne est estimée à 5,75%, au-dessus de pays comme l'Allemagne ou la Grande Bretagne (5%) où le marché de la résidence universitaire est très développé.

Klépierre : 233 millions € pour un centre commercial à Murcie

Klépierre, l'un des leaders européens de l'immobilier commercial, a acquis à Murcie, dans le sud de l'Espagne, le « Nueva Condomina », un centre commercial de 110 000 m² (plus précisément un centre commercial de 73 000 m² et un « retail park » de 37 000 m²) valorisé à 233 millions d'euros. Il compte 178 boutiques et a accueilli près de 11 millions de visiteurs en 2016, générant 257 millions d'euros de chiffre d'affaires des commerçants.

Unibail investira 677 millions € jusqu'en 2024

L'entreprise franco-hollandaise Unibail-Rodamco, la plus grande immobilière commerciale d'Europe, a décidé de se renforcer en Espagne à travers un plan d'investissement massif pour les 7 prochaines années. L'entreprise est déjà propriétaire de 13 centres commerciaux en Espagne valorisés à 3556 millions € qui reçoivent 126 millions de visiteurs par an. Unibail-Rodamco prévoit d'investir 677 millions € jusqu'en 2024 dans la rénovation des centres existants et la construction de nouveaux immeubles à Benidorm, Palma de Majorque, Barcelone et San Sebastian.

Recommandation de UBS: investissez dans l'immobilier en Espagne !

Le groupe bancaire suisse UBS recommande à ses clients d'investir dans l'immobilier espagnol, en particulier dans l'hôtellerie touristique et l'immobilier de bureaux situé dans des quartiers privilégiés des grandes métropoles. UBS souligne que la récupération du marché immobilier en Espagne est importante grâce à la forte croissance économique et à la baisse des taux d'intérêt. De plus, la rentabilité est supérieure en Espagne car le cycle immobilier n'est pas encore arrivé à maturation.

Source : Espanimmobilier.wordpress.com

• 27/06/2017 - La consolidation du marché immobilier espagnol se confirme

Telle qu'annoncée par les différents indicateurs du marché immobilier espagnol, la relance du marché immobilier du pays se trouve confirmée par les chiffres du dernier trimestre 2016, et continue à progresser en 2017. Nous pouvons ainsi prévoir une consolidation progressive du secteur de la construction dans la presque totalité du territoire espagnol.

S'il s'avère bien que cette croissance n'est pas homogène dans tout le pays, le secteur de la construction commence, dans certaines régions, à atteindre les prix pratiqués avant la crise financière.

Ainsi, dans des régions comme les Iles Baléares, la Catalogne et Valence, les ventes d'immeubles ont connu, au cours du quatrième trimestre 2016, une augmentation respective de 13,70%, 20,30% et 12,80% par rapport à l'année précédente. De même qu'une variation interannuelle du prix du mètre carré de plus de 5%. Selon le dernier rapport du Centre d'information statistique du Conseil Général du Notariat en Espagne, ces chiffres nous font prédire une récupération, ferme et constante, de la construction et du prix des immeubles dans le pays.

L'origine de cette évolution positive demeure diverse. Le redressement constant de l'économie espagnole, l'ouverture des marchés financiers à l'immobilier, le prix des biens et l'intérêt constant des investisseurs étrangers dans l'achat d'appartements en Espagne expliquent, parmi d'autres causes, cette amélioration du marché.

Notamment dans les grandes capitales, où un grand secteur de la population ne dispose pas de moyens pour accéder à l'achat, le prix des loyers ne fait que s'accroître, ainsi que la rentabilité des propriétés des investisseurs. Tous ces facteurs font prévoir que la croissance sera renforcée dans les années 2017 et 2018, ce qui se traduira par une augmentation de l'achat d'immeubles et, en conséquence, une consolidation de l'inversion réalisée.

Source: econostrum.info

• **27/06/2017-Costa Brava : est-ce le moment d'acheter un bien immobilier ?**

La crise de l'immobilier en Espagne semble être loin derrière. La tendance est à la hausse. Le marché immobilier espagnol peut-il être encore intéressant pour les Français soucieux d'investir dans la pierre ? On observe en effet une croissance économique de 3,2% en Espagne, et des ménages qui retrouvent confiance depuis la crise immobilière d'il y a 8 ans. Mais est-il encore possible de faire de belles affaires ?

Si on considère la terrible crise de 2008 et les prix de l'immobilier qui s'étaient effondrés de 30% en 5 ans, le marché aujourd'hui semble connaître une belle embellie. Les demandes sont plus importantes que les offres dans certaines régions. Et les étrangers continuent d'investir : on compte parmi la clientèle d'acheteurs 22 % d'Anglais, 8 % de Français et 7% d'Allemands. Depuis 4 ans, on parle de stabilisation du marché.

Une destination attractive : la Costa Brava

La Costa Brava a toujours attiré les Français. C'est une histoire de cœur : le climat ensoleillé, le style et le coût de la vie des Catalans, la proximité avec la France, autant d'atouts qui pèsent dans la prise de décision d'un achat. Pour un budget équivalent, il est plus difficile d'investir avec la même qualité de produit sur la Côte d'Azur. Les vols Paris-Barcelone sont bien plus fréquents que des Paris-Nice ! Ainsi, certains acheteurs français bénéficient d'un bien de 500 m² avec vue sur mer, piscine et terrain de 1800 m², le tout pour 2, 5 millions d'euros ! A noter que le prix moyen d'un appartement à Barcelone est 3 fois moins cher qu'à Paris. Pas étonnant que ceux qui cherchent la bonne affaire parviennent à trouver ... la pépite !

La location pour rentabiliser son investissement

Pour les acheteurs français, il est toujours possible de mettre son bien à la location sur la Costa Brava, les rendements des loyers étant élevés, surtout pour des villas haut de gamme à la location. Et l'économie touristique favorisant la spéculation, qui est surtout élevée dans les biens immobiliers de luxe, il est aisé de rentabiliser son bien pendant les mois d'absence. Il faut toutefois soustraire de vos bénéfices les frais d'agence si vous n'êtes pas sur place à gérer les rotations de locataires. Beaucoup sont ceux qui cherchent une location de maison sur la Costa Brava, et parfois au dernier moment !

C'est le moment d'acheter

L'immobilier de luxe constitue un secteur en plein développement en Catalogne. On observe une augmentation de 20 %, avec l'arrivée sur le marché d'une autre catégorie d'investisseurs, notamment la clientèle russe de plus en plus attachée à la côte catalane et aux maisons de haut standing qu'elle propose. Ce qui entraîne une généralisation de la hausse des prix. Au risque de voir les prix augmenter, notamment sur les stations de la côte, très prisées.

Alors, oui, cela vaut toujours le coup d'acquiescer une maison à vendre en Espagne sur la Costa Brava : des prix inférieurs à ceux qu'on peut trouver en équivalent en France, un ensoleillement à l'année, la mer et la détente, et surtout la culture catalane, avec son art du bien vivre.

Source: reseauinternational.net

- **29/06/2017 - CHINE – Conjoncture : Immobilier, MSCI et autres potins**

L'immobilier en perte de vitesse

Il faut toutefois noter les signes manifestes d'essoufflement du côté de l'immobilier. Les nouvelles mises en construction ont ainsi crû de 15,1% sur un an en mai, soit de 2,4 points de pourcentage de moins que le mois d'avant. La croissance des ventes, elle, est passée de 13% en avril à 11,9% le mois suivant, et celle de l'investissement dans la branche de 9,3% à 8,8%.

Certes, selon certaines sources, l'immobilier dans les villes de troisième et quatrième rangs ne se porterait pas si mal. Mais les récentes mesures prises par les pouvoirs publics (centraux et locaux) pour calmer le secteur semblent avoir des effets plus nets dans les principales villes du pays, en particulier à Shenzhen, Shanghai et Pékin. Quoi qu'il en soit, le marché de l'immobilier dans son ensemble continue pour le moment de marquer le pas et ce peut-être pour encore quelque temps, à s'en tenir à l'évolution récente des crédits hypothécaires (en baisse sur un an en mai, de 9,6%, pour la première fois depuis mars 2015).

Source: etudes-economiques.credit-agricole.com

- **14/06/2017 - Chine : ralentissement de la croissance des investissements dans la promotion immobilière**

BEIJING, 14 juin (Xinhua) -- La croissance des investissements dans la promotion immobilière a ralenti durant les cinq premiers mois de l'année, alors que le marché montre des signes de refroidissement, selon les données officielles publiées mercredi par le Bureau d'Etat des statistiques.

Ces investissements ont augmenté de 8,8% en base annuelle de janvier à mai, contre 9,3% sur les quatre premiers mois.

Les ventes immobilières, mesurées par la superficie de plancher, ont augmenté de 14,3% de janvier à mai, soit un rythme inférieur à celui de 15,7% rapporté sur les quatre premiers mois et à celui de 19,5% enregistré au premier trimestre.

La croissance de la valeur des ventes immobilières a également ralenti à 18,6% au cours des cinq premiers mois, contre un taux de 20,1% de janvier à mai.

Ces données constituent un nouveau signe de ralentissement de l'expansion du marché immobilier en Chine. En début de mois, de grands promoteurs immobiliers ont rapporté une chute de leurs ventes en mai, en termes de valeur comme de superficie de plancher.

Ces signes de refroidissement du marché immobilier font suite aux politiques de plus en plus strictes du gouvernement visant à éviter une bulle potentielle des actifs.

La hausse vertigineuse des prix de l'immobilier, notamment dans les grandes villes, a suscité des préoccupations concernant une bulle des actifs. Depuis la fin de l'année dernière, des dizaines de gouvernements locaux ont adopté ou renforcé des restrictions sur l'achat de logements et augmenté l'apport minimum requis pour obtenir un prêt immobilier.

Le marché s'est aussi refroidi sous l'effet du resserrement relatif des liquidités, alors que la Chine s'efforce de restreindre l'endettement dans le système financier.

La pression en matière de liquidités et la supervision financière accrue ont forcé les institutions financières à renforcer l'examen des demandes de prêts, à freiner les prêts immobiliers et à augmenter le taux d'intérêt de ces prêts.

Source: french.xinhuanet.com

- **13/06/2017 - Chine : les prix de l'immobilier se refroidissent face aux contrôles resserrés**

Le marché immobilier de la Chine, qui était en surchauffe auparavant, se refroidit, tandis que les prix immobiliers dans les grandes villes, dont Beijing, ont fléchi en mai suite à un renforcement des contrôles de politiques.

Les prix des logements dans les grandes villes sélectionnées ont enregistré une croissance moyenne de 1,11% en base mensuelle en mai, en baisse de 1,2 point de pourcentage par rapport à avril, a-t-on appris d'un rapport mensuel publié lundi par l'Académie chinoise des Sciences sociales.

Les prix à Beijing ont reculé de 4,09%, alors que ceux dans les villes environnantes ont également diminué : les prix de l'immobilier ont chuté de 1,97% à Tianjin et de 8% à Langfang, une ville près de Beijing dans la province du Hebei.

D'autres villes qui avaient connu une hausse des prix de l'immobilier avant le resserrement du gouvernement, dont Shenzhen, Suzhou, Hefei et Zhengzhou, ont affiché une baisse ou peu de changement de leurs prix immobiliers en glissement mensuel, selon le rapport.

A Beijing, les prix des logements dans les arrondissements de Xicheng et de Haidian, deux zones dotées de bonnes écoles primaires et de bons collèges et lycées, ont enregistré une plus forte diminution par rapport aux autres arrondissements, tandis que les nouvelles politiques ont contrôlé la spéculation sur les logements dans les arrondissements scolaires.

Plus de restrictions sur les achats immobiliers et un environnement monétaire resserré pèsent sur les demandes du marché à court terme, a indiqué le rapport, prévoyant que les prix sur les marchés qui étaient en pleine ébullition auparavant, tels que Beijing, continueraient à reculer.

Cependant, à long terme, le nombre limité de terrains limitera l'offre de logements dans les grandes villes et pourra faire augmenter les prix de l'immobilier, selon le rapport.

Source: french.peopledaily.com.cn