

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**

**Mai 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 MAI 2017

## Maroc

- Hausse des prix du résidentiel au premier trimestre 2017 de 7,1% en une année. Ce renchérissement recouvre une hausse de 8,4% pour les appartements et 9% pour les villas ;
- Progression des ventes des maisons individuelles de 15,8% entre le mois de janvier et le mois de mars par rapport à la même période de l'année dernière. Globalement, au début du mois d'avril 2017, le taux de croissance annuel des ventes s'est établi +19,5% ;
- Bond de l'encours des prêts de 4,2% par rapport à la même période de l'année passée ;
- Hausse des ventes de 8,1% en 2016 avec 7,9% pour les biens résidentiels. (8% pour les appartements, 7,8% pour les maisons et 6,7% pour les villas) ;
- Baisse respective de la production et des mises en chantier de 26% et 35% en 2016.

## France

- Baisse des prix des loyers et ralentissement du secteur locatif ;
- Progression des prix de l'immobilier ancien de 5,5% sur un an ;
- Hausse, sur un an, à fin avril, en données brutes, des mises en chantier de 14,6% ;
- Bond des permis de construire sur un an de 13,5% à fin avril ;
- Hausse des transactions de +19% en un an, (42 060 ventes de décembre 2016 à février 2017) ;
- Baisse du pouvoir d'achat immobilier en mai ;
- Bond, à la fin du mois de février, le nombre de ventes de logements anciens de 7,7% sur un an ;
- Progression puissante des ventes de maisons individuelles au premier trimestre 2017. De janvier à mars ces ventes ont augmenté de 15,8% par rapport à la même période de l'an dernier.

## Etats-Unis

- Repli des mises en chantier de 2,6% sur un mois, (-9,6% pour les immeubles et -0,4% pour les maisons individuelles). Sur un an, les mises en chantier de logements restent toutefois légèrement dans le vert (+0,7%) ;
- Baisse du nombre de permis de construire 2,5%, (-4,5% pour les maisons individuelles et 1,5 % pour les immeubles ;
- Baisse des dépenses de construction de 0,2% en mars. Par rapport au même mois de 2016, les dépenses de construction ont augmenté de 3,6% ;
- Progression des investissements dans la construction résidentielle de 1,2 mais ceux dans les structures non résidentielles ont reculé de 1,3% ;
- Recul des dépenses de construction publiques de 0,9%, après un bond de 2,3% en février.

## Royaume-Uni

- Effet brexit : un afflux de Britanniques achetant à Paris. Ils représentent 10 % des acheteurs étrangers, juste derrière les Italiens (17 %) et devant les Américains ;
- Projet de construction des habitations en béton, sur des terrains loués à la ville et les vendre nues par quelques jeunes habitants de Londres pour apporter leur solution contre la flambée des prix de l'immobilier dans la capitale ;
- Hausse des prix de 7 %, soutenus par des conditions de financement favorables, la baisse du chômage et une offre de logements plus limitée.

## Espagne

- Hausse des loyers de plus de 10% dans 12 capitales provinciales espagnoles en 2016 ;
- Le locatif affiche une rentabilité de 8,8% en Espagne ;
- 16% des Espagnols sont propriétaires d'au moins 2 logements ;
- 40% de l'immobilier de luxe à la vente en Espagne inclut des œuvres d'art ;
- Hausse des transactions dans l'immobilier de luxe de 27%.

## Chine

- Ralentissement de la hausse des prix sur un an dans 30 villes parmi les 70 grandes et moyennes villes prises en compte dans les statistiques contre 24 en mars ;
- Stabilisation des prix des logements neufs dans 15 villes majeures en avril en raison des politiques ciblées des gouvernements locaux ;
- Hausse des investissements dans l'immobilier de 9,3% sur un an de janvier à avril.

# AU SOMMAIRE

## Maroc

P 4-18

- 31/05/2017 - Dans le secteur immobilier africain, le Maroc sort du lot
- 30/05/2017 - Agence immobilière : le secteur résiste malgré une conjoncture difficile
- 30/05/2017 - Immobilier : fini l'accalmie sur les prix de l'ancien
- 24/05/2017 - Où s'établit le pouvoir d'achat immobilier des marocains actuellement ?
- 23/05/2017 - Immobilier : Le prix des actifs grimpe de 7,6%
- 23/05/2017 - L'immobilier au maroc: les prix vont-ils baisser ?
- 14/05/2017 - Youssef Ibn Mansour: «Le marché est plus favorable maintenant pour l'offre»
- 14/05/2017 - Secteur de l'immobilier: Quelle conjoncture ?
- 10/05/2017 - IMMOBILIER : Les projets se multiplient malgré la conjoncture
- 10/05/2017- Le Maroc est-il intéressé par l'immobilier durable ?
- 10/05/2017 - IMMOBILIER : La promotion immobilière se développe timidement dans la région de l'Oriental
- 09/05/2017 - IMMOBILIER : Les programmes de logements conventionnés en quête d'un nouveau souffle
- 08/05/2017 - IMMOBILIER : Le marché de l'immobilier montre des signes de redressement

## France

P 19-32

- 31/05/2017 - Marché locatif : les loyers en baisse en 2017
- 30/05/2017 - Immobilier ancien : vers un été de tous les records à Paris
- 30/05/2017 - La hausse des mises en chantiers reste solide
- 22/05/2017 - Démolition après annulation du permis de construire : le parcours du combattant
- 18/05/2017 - Le pouvoir d'achat immobilier recule dans près d'une grande ville sur deux
- 17/05/2017 - Les changements prévus par le nouveau régime dans le secteur immobilier
- 17/05/2017 - Le marché du logement neuf reste dynamique au premier trimestre 2017
- 15/05/2017 - Le marché des maisons individuelles prospère
- 15/05/2017 - IDF : l'immobilier francilien reste dynamique selon les Notaires
- 11/05/2017 - Immobilier : le marché de l'ancien en repli en 2018
- 10/05/2017 - La flambée des prix risque de déstabiliser le marché immobilier Détails
- 08/05/2017 - Logement : Macron s'inscrit dans la continuité de Hollande
- 08/05/2017 - Le marché immobilier ancien reste dynamique
- 04/05/2017 - La hausse des prix risque de déstabiliser le marché immobilier
- 03/05/2017 - Le marché des maisons individuelles poursuit sa "puissante progression"

## Etats-Unis

P 33-33

- 17/05/2017 - Etats-Unis: Baisse des mises en chantier de logements
- 09/05/2017 - Baisse des dépenses de construction aux Etats-Unis en mars

## Royaume-Uni

P 34-35

- 31/05/2017 - Immobilier : le Brexit et « l'effet Macron » poussent les Britanniques vers Paris
- 19/05/2017 - Naked House : petite révolution dans l'immobilier londonien
- 01/05/2017 - Immobilier : hausse des prix en Angleterre, baisse en France

## Espagne

P 36-40

- 26/05/2017 - Les nouvelles Immobilières d'Avril 2017 en Espagne
- 22/05/2017 - Immobilier en Espagne: les Marocains en tête des investisseurs étrangers
- 14/05/2017 - Immobilier en Espagne : "Golden Visa" : 2,157 milliards d'euros d'investissement en Espagne !
- 08/05/2017 - Tendances actuelles du marché immobilier
- 04/05/2017 - Pourquoi les loyers augmentent de plus de 10% en Espagne ?

## Chine

P 41-42

- 29/05/2017 - Auto, immobilier: les jeunes Chinois dans le rouge
- 18/05/2017 - Chine : les prix de l'immobilier continuent de se stabiliser
- 15/05/2017 - Chine : la croissance des investissements dans l'immobilier s'accélère

*[Lire le détail...](#)*

## • 31/05/2017 - Dans le secteur immobilier africain, le Maroc sort du lot

Les opérateurs immobiliers marocains sont parmi les plus dynamiques en Afrique. Malgré quelques obstacles qui ralentissent le développement du secteur immobilier sur le continent, notamment les coûts de production exorbitants, les problèmes fonciers ; la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) a tout de même une vision très optimiste de l'avenir de ce secteur.

La population africaine ne va plus tarder à tripler d'ici les 40 prochaines années, tel a été le résultat publié par l'ONU-HABITAT en 2010. Cette croissance démographique sera suivie d'une très forte urbanisation. Ainsi, selon le même rapport, 1,2 milliard d'habitants vivront en milieu urbain en 2050.

Cette urbanisation accélérée s'accompagne d'un boom du secteur immobilier sur le continent. Mais se loger dans les villes africaines est devenu très difficile à cause de la spéculation foncière et des prix des logements qui sont devenus de plus en plus élevés.

Malgré ces facteurs de blocage tout à fait remédiables, bon nombre d'investisseurs, qu'ils soient publics ou privés, locaux ou étrangers, semblent être bien incités à profiter de l'émergence de ce marché immobilier en pleine évolution car les gains espérés sont substantiels.

Les investisseurs marocains commencent déjà à prospecter le marché subsaharien. En effet, étant donné le dynamisme du crédit immobilier Maroc, les investisseurs locaux ont pu réaliser des profits qu'ils souhaitent réinvestir hors du Royaume.

### **Il y a quelques défis à relever en Afrique subsaharienne**

La décision du gouvernement ivoirien qui consiste à faire bénéficier aux entreprises une déduction d'IS de 50% était une mesure réussie pour booster le lancement des projets de logements sociaux.

Toutefois, quelques contraintes semblent constituer un frein à la réalisation des grands projets immobiliers dans cette région : le problème foncier (non disponibilité des informations liées aux cadastres, lenteur administrative, etc.)

Contrairement aux conceptions de logements sociaux au Maroc, ceux conçus en Afrique subsaharienne ne correspondent pas souvent aux besoins des ménages. En plus, les logements individuels y sont plus privilégiés par rapport aux lotissements. Cette tendance oblige les investisseurs marocains à changer de stratégie.

Outre, un accès aux crédits assez onéreux, le taux de bancarisation est encore faible en Afrique subsaharienne, ce qui a tendance à rendre les transactions assez difficiles.

En ce qui concerne les coûts de production, ils dépassent largement ceux observés au Maroc. Et pour cause : cette région de l'Afrique ne dispose pas suffisamment d'infrastructures énergétiques et technologiques pour faciliter les constructions. Les intrants utiles aux constructions et aux réhabilitations n'existent pas sur place et sont souvent importés.

Par conséquent, le prix du mètre carré est souvent exorbitant en Afrique subsaharienne par rapport au Maroc. Ce problème est aggravé par la rareté des industries qui se spécialisent dans la production de matériaux de construction.

### **Les promoteurs marocains veulent changer les choses**

Certains opérateurs marocains qui exercent dans le secteur immobilier tiennent quand même à améliorer la performance de ce marché subsaharien qui est plus ou moins hétérogène.

La preuve : dans certains pays, les projets de construction lancés par les opérateurs marocains sont de plus en plus florissants. C'est en effet le cas dans quelques pays comme la Côte d'Ivoire et le Sénégal.

Le gouvernement marocain souhaite mettre en place un partenariat stratégique avec les opérateurs immobiliers subsahariens pour obtenir des résultats palpables dans le plus bref délai.

En effet, des échanges d'expériences et de savoir-faire sont favorisés afin de diffuser le modèle de production immobilière du Maroc dans cette région à fort potentiel

*Source: Meilleurtaux.ma*

- **30/05/2017 - Agence immobilière : le secteur résiste malgré une conjoncture difficile**

**L'activité est plombée par la baisse des ventes et la concurrence des intermédiaires informels. Le projet de loi sur la profession, en attente d'approbation, va structurer le marché. La structure du chiffre d'affaires des agents a changé depuis quelques années.**

Le marché de l'immobilier peine à reprendre des couleurs. Le ralentissement de l'activité, qui dure depuis des années, donne du fil à retordre à tous les opérateurs, dont les agents immobiliers. Après l'euphorie des années 2005 à 2010 où la production de logements, les transactions et les prix étaient en forte hausse, ce qui permettait à ces intermédiaires d'empocher des commissions conséquentes, «Aujourd'hui, l'activité tourne au ralenti et plusieurs agences connaissent de sérieuses difficultés. Il y en a même plusieurs qui ont déposé le bilan. Les intermédiaires qui résistent sont ceux installés à Rabat et Casablanca», affirme Mohamed Lahlou, président de l'Association marocaine des agents immobiliers (AMAI). Il faut dire qu'en plus de la morosité de l'activité, les 500 agences immobilières structurées du Royaume sont pénalisées par les opérateurs informels qui dérèglent le marché. «Ils ne créent pas de la valeur, ils ne disposent pas de bureaux physiques et opèrent depuis les cafés ou leurs domiciles. Ils ne payent pas d'impôts et rendent la concurrence de plus en plus féroce», confie un agent immobilier préférant garder l'anonymat.

Pour résoudre ce problème, un projet de loi porté par le ministère de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, sur proposition de l'association professionnelle, vise à organiser le secteur et l'assainir de la branche informelle. Il devrait, une fois adopté, instaurer des conditions d'accès à la profession et d'exercice du métier favorables à la fois aux opérateurs et à leurs clients. Ce qui devrait revitaliser le secteur et redorer le blason de l'agent immobilier.

### **Le métier nécessite des compétences commerciales, techniques et juridiques**

Quoi qu'il en soit, même si le secteur n'est toujours pas encadré, devenir intermédiaire immobilier ne s'improvise pas. Se lancer et se démarquer dans cette activité nécessite plusieurs compétences. «Mis à part l'aspect commercial, un agent immobilier doit maîtriser un certain nombre de notions non seulement techniques mais aussi juridiques. Il doit savoir lire et concevoir une note de renseignement, un contrat de vente, un contrat de location et avoir des connaissances en matière de fiscalité immobilière», affirme le propriétaire d'une agence immobilière. Et vu que la force d'un agent immobilier réside dans son réseau relationnel, il devra impérativement posséder un portefeuille clients assez large qu'il devra fructifier par la suite. Ceci dit, se lancer dans ce business ne nécessite pas un fonds de roulement important. L'agent devra bien entendu supporter tout au long de son exercice des charges récurrentes, notamment des charges locatives, de personnel, de services (eau, électricité...), de communication (insertions publicitaires, flyers, site web, etc) ou encore des frais de déplacement occasionnés lors des visites des lieux, de rencontre des clients ou même de voyages. D'un autre côté, le chiffre d'affaires est bien entendu très variable dans cette branche d'activité. Hormis le volume des transactions traitées, il est intimement lié aux différents taux de commission appliqués selon la nature du produit objet de l'intermédiation. Ces taux de commissions

ne sont d'ailleurs pas standardisés et sont souvent négociés par les deux parties (client/agent immobilier).

En tout cas, dans la conception actuelle du marché, la ventilation du chiffre d'affaires a nettement changé depuis quelques années, à en croire les opérateurs. «Aujourd'hui, le gros du chiffre d'affaires est généré par la location résidentielle et professionnelle. Avec la nouvelle loi sur les baux commerciaux, les propriétaires sont moins réticents à louer leurs locaux commerciaux», déclare M. Lahlou. Rappelons dans ce sens que grâce à cette nouvelle loi 49-16 sur le bail commercial, entrée en vigueur le 11 février dernier, les propriétaires de locaux commerciaux, souvent désavantagés par rapport à leurs locataires, sont dorénavant en droit de bénéficier d'un traitement plus équitable.

### **Les commissions sur opérations de location permettent aux agents de survivre**

Concernant les commissions sur les transactions qui représentaient une bonne partie du chiffre d'affaires, que ce soit en volume ou en nombre il y a quelques années, elles sont actuellement de plus en plus faibles. «De nos jours, certaines agences immobilières font au mieux une transaction par an», confie M. Lahlou. «Parce qu'à la base les transactions se font rares aujourd'hui et la tendance actuelle est à la location», appuie-t-il, avant d'ajouter : «Dans les deux ou trois années qui viennent, les gens achèteront de moins en moins et opteront plutôt pour la location. D'ailleurs, beaucoup de promoteurs se mettent à construire des immeubles dans une optique de location».

Un avis partiellement réfuté par Cedric Elsener, DG de Maroc Immobilier Capital : «Devenir propriétaire d'un bien est le rêve ultime d'une bonne partie de la société marocaine. Si l'on se dirige vers la location, c'est surtout parce qu'on n'a pas le choix et parce que les conditions de financement refroidissent les personnes souhaitant devenir propriétaires». Toujours selon M. Elsener, «sur le premier trimestre de l'année en cours, la tendance était à la location résidentielle et professionnelle. Peu de ventes ont été enregistrées durant cette période. Mais depuis la deuxième moitié du semestre, la vente résidentielle a bien repris». Dans ce sens, un agent immobilier opérant à Casablanca affirme que son chiffre d'affaires est porté par les transactions résidentielles à hauteur de 30 à 40%. Plusieurs facteurs expliqueraient cette légère dynamique des ventes. «Nous avons réussi à baisser le prix de certains biens mis en vente. De plus, l'annonce d'une éventuelle augmentation des taux de crédit immobiliers avant l'été a été persuasive pour certains acheteurs qui se sont précipités pour signer leurs actes de prêt», conclut M. Elsener.

*Source: immohammedia.com*

### **• 30/05/2017 - Immobilier : fini l'accalmie sur les prix de l'ancien**

#### **Les prix des biens de seconde main ont progressé de 7,1% au premier trimestre.**

L'accalmie sur les prix de l'immobilier de seconde main semble toucher à sa fin. L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) au titre du premier trimestre 2017 ressort une augmentation de 7,1% par rapport à la même période de l'année passée. Ce renchérissement recouvre une hausse de 8,4% pour les appartements et 9% pour les villas.

Cela fait à vrai dire quelques mois que les prix ont repris le chemin de la hausse. Ils ont augmenté de 1,6% au 3e trimestre 2016 et de 3,9% sur le dernier quart de l'année passée. Il faut dire qu'auparavant, le marché de la seconde main avait connu des baisses substantielles et généralisées des prix, variant de 10% à 20% sur une période de deux ans. Ces baisses ont leurs raisons propres selon les villes. A Casablanca si les prix de la seconde main ont baissé au centre, c'est parce qu'un important volume de biens a été mis sur le marché par des propriétaires qui déménagent en périphérie (Dar Bouazza et Bouskoura). Le même phénomène est rapporté par les professionnels de Rabat. Pour d'autres villes, c'est simplement l'atonie de la demande qui a enfoncé progressivement les tarifs du mètre carré.



Il faut croire que ces niveaux bas de prix ont fini par encourager un retour de la demande, lequel réoriente aujourd'hui les prix à la hausse. Ce retour des acquéreurs ressort nettement à partir du troisième trimestre 2016 où les transactions sur les appartements ont progressé de 27,3% et celles concernant les villas ont bondi de 16,2%, selon l'IPAI. Le mouvement s'est certes estompé depuis, puisque le dernier trimestre 2016 et le premier quart de 2017 ont été respectivement marqués par une baisse des ventes de 1,9% et 1,4% respectivement. Mais les professionnels parient sur un regain de dynamisme des ventes sur les mois à venir.

Source: La vie économique

- **24/05/2017- Où s'établit le pouvoir d'achat immobilier des marocains actuellement ?**

**Compte tenu du dynamisme du secteur immobilier au Maroc, les acquéreurs analysent plusieurs facteurs avant de décider de signer un contrat de vente.**

Certes, les variables telles que la catégorie de l'immobilier ou son emplacement sont des critères qui influencent énormément les choix des acheteurs, mais le niveau de revenu et l'évolution des prix sur le marché sont autant de facteurs déterminants quand ils veulent accéder à la propriété immobilière.

C'est vrai que les prix affichés pour chaque catégorie de logement sont dictés par la loi de l'offre et de la demande du marché immobilier. Mais les acheteurs ont chacun leur propre pouvoir d'achat, qui dépend fortement des ressources disponibles.

Soit ces ressources proviennent d'un crédit bancaire, soit elles sont issues d'une période d'épargne plus ou moins longue.

Comme tout pouvoir d'achat, la capacité de financement d'un bien immobilier a un seuil selon les catégories de revenu des acheteurs.

Pour être plus précis, il s'agit des prix plafonds que les acquéreurs de biens immobiliers déclarent pouvoir déboursier. Il faut reconnaître que les statistiques ont dévoilé un résultat assez étonnant sur le marché immobilier marocain.

Le pouvoir d'achat immobilier moyen des marocains a vraiment évolué grâce aux progrès économiques notables réalisés ces dernières années. Mais les études ont pu déceler quelques disparités selon la nature et l'emplacement des biens.

**Que disent les résultats de l'enquête nationale du ministère ?**

Le ministère responsable du secteur immobilier au Maroc effectue des enquêtes régulières pour analyser l'attitude des acteurs sur le marché immobilier face à l'évolution du secteur.

Les résultats dévoilent que 50% des interrogés sont prêts à signer un contrat de vente pour un prix moyen maximal de 250.000 DHS si l'immobilier en question se trouve en milieu urbain, mais ce prix est de 205.000 DHS en zone rurale.

En ce qui concerne les terrains prêts à bâtir, le prix moyen par lot que les enquêtés jugent tolérable s'établit à 237.717 DHS au niveau national. Et bien évidemment, les prix dévoilés sont encore soumis à la dualité entre le milieu urbain et le milieu rural.

Bon nombre d'acquéreurs entament la transaction avec le versement d'un acompte, c'est en effet une pratique encore très courante dans la société marocaine. Le montant moyen de cet acompte atteint les 58.610 DHS pour la majorité des enquêtés, soit environ 27% du prix d'achat de toutes catégories d'immobilier au niveau national.

Toujours au niveau national, les logements de haut standing comme les Villas affichent un prix moyen maximum de l'ordre de 2.492.714 DHS. Si on raisonne en termes de superficie, la majorité des personnes interrogées sont prêtes à acquérir une maison de haut standing à 10.189 DHS le mètre carré.

Puisque la plupart des beaux logements se trouvent dans la périphérie, le prix moyen maximal y est nettement plus élevé (2.914.435 DH). En effet, cette hausse est expliquée

par la splendeur des paysages dans la zone rurale. Ces terrains sont très prisés par les acheteurs.

Quant aux appartements, l'enquête a dévoilé un prix maximal de 333.643 DH au niveau national, avec une avance qui représente 20% du prix du bien. Le prix maximum moyen du mètre carré s'élève à 4.415 DHS.

### **Les pouvoirs publics prennent des mesures**

Ces dernières années, le gouvernement marocain priorise les mesures qui visent à rendre le financement des achats immobilier plus accessible.

La collaboration avec les banques est mise en avant d'autant plus que Maroc dispose déjà d'un système d'octroi de crédits très efficace et déjà très développé. Les efforts du gouvernement et les banques reflètent la réussite du pays dans le domaine financier.

Des études ont déclaré que les mensualités des crédits bancaires accordés aux ménages sont plus ou moins supportables (environ 1.490 DH en moyenne).

La cohésion sociale au Maroc est très accentuée surtout dans le milieu rural où le financement et l'appui familial sont toujours présents. Mais d'autres alternatives sont possibles pour financer l'acquisition d'un bien immobilier : l'hypothèque de biens personnels, les fonds propres et l'emprunt personnel.

Ce diagnostic nous mène vers la conclusion suivante : le gouvernement marocain fait tout son possible pour mettre au point une stratégie immobilière adéquate car elle constitue le socle d'un secteur immobilier prospère et favorable pour les parties prenantes. Les progrès ne pourront être réalisés sans la collaboration entre les différents acteurs concernés (entreprises, banquiers et consommateurs). Ceux-ci sont faits dans le but d'ajuster l'offre avec la demande à l'aide des paramètres financiers et managériaux

*Source: Meilleurtaux.ma*

### **• 23/05/2017 - Immobilier : Le prix des actifs grimpe de 7,6%**

**Les prix du résidentiel ont flambé aux trois premiers mois de l'année. Ils ont affiché une hausse de 7,1% en une année. De ces actifs, les appartements ont vu leurs prix grimper de 8,4% au moment où ceux des villas ont culminé de 9%.**

Les transactions immobilières sont à leur plus bas niveau. Le secteur a connu un net repli des ventes en ce premier quart de l'année. Ils ont reculé de 13,9% par rapport au quatrième trimestre 2016 et de 2% par rapport aux trois premiers mois de l'année précédente. C'est la tendance globale qui a marqué le premier trimestre 2017. Se référant à l'indice des prix des actifs immobiliers de Bank Al-Maghrib, le repli des ventes a concerné pratiquement toutes les catégories d'actifs. La plus forte baisse a été relevée au niveau du foncier. La vente des terrains a reculé de 5,4% comparé à la même période de l'année précédente. Les transactions du résidentiel se sont repliées de 1,4% au moment où celles des actifs à usage professionnel se sont améliorées de 1%.

En parallèle, le prix des actifs immobiliers a culminé aux trois premiers mois de l'année. L'indice établi par la banque centrale a connu une hausse de 7,6% en comparaison au niveau atteint au premier trimestre 2016. Une évolution tirée par la hausse de 7,1% des prix du résidentiel, de 7,9% de celui du foncier et de 11,7% pour les biens à usage professionnel. La banque centrale indique dans son indice que toutes les catégories d'actifs ont vu leurs prix évoluer. Les prix du résidentiel ont flambé aux trois premiers mois de l'année. Ils ont affiché une hausse de 7,1% en une année.

De ces actifs, les appartements ont vu leurs prix grimper de 8,4% au moment où ceux des villas ont culminé de 9%. Dans le même contexte, les maisons se vendent de moins en moins. Bank Al-Maghrib a observé une baisse des transactions de l'ordre de 8,9%. Les ventes de villas se sont rétractées de 1,2% contre une légère baisse de celle des appartements (0,9%). S'agissant du foncier, le prix de vente a connu une progression de 7,9% par rapport au premier trimestre de l'année de vente et de 2,8% comparé à fin 2016. Les ventes de terrains ont fléchi de 20,5% d'un trimestre à l'autre et de 5,4% sur l'année.



Pour leur part, les actifs à usage commercial ont vu leur prix culminer de 11,7%. Bank Al-Maghrib note dans ce sens des hausses de 10,6% pour les locaux et de 17,9% des bureaux. En revanche, le nombre de transactions des actifs commerciaux s'est apprécié de 1%. Cette évolution recouvre une baisse de 2,7% pour les locaux commerciaux et de 30,3% pour les bureaux.

Source: *Aujourd'hui.ma*

### • **23/05/2017 - L'immobilier au Maroc: les prix vont-ils baisser ?**

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

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

Pour Samir Benmakhlouf, DG de l'agence Century 21, «le marché de la vente est très calme. Les promoteurs ne veulent toujours pas faire d'efforts sur le prix du m<sup>2</sup>. Il y a un véritable décalage entre l'offre et la demande».

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

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

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

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

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

Il reste actuellement 4 appartements d'une superficie supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> à vendre dans cet immeuble. Après des mois d'attente, j'ai fixé leur prix à 14 500 DH», explique ce promoteur.

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

«La fin de l'année est normalement une période propice pour le marché de l'immobilier. Ce fut le cas l'année dernière, où nous avons réalisé un nombre exceptionnel

d'opérations de vente. Cette année, on peut dire que le marché est revenu à une situation normale», estime M. Maliki.

Les acquéreurs potentiels optent pour la location, en attendant... Devrait-on s'attendre alors à une baisse des prix du m<sup>2</sup> ? Il semblerait que non. «Du moins pas dès le premier contact», confie M. Benmakhlouf qui assure que les promoteurs sont plus disposés à négocier qu'ils ne l'étaient il y a quelques mois.

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

«A Gauthier, les immeubles neufs affichent en moyenne 17 000 DH le m<sup>2</sup>, alors qu'au quartier Val Fleuri les tarifs varient entre 13 000 et 17 000 DH», confie un jeune cadre à la recherche d'un logement.

A Rabat, les prix du m<sup>2</sup> n'ont pas baissé non plus. Les quartiers de l'Agdal et de Hay Riad affichent des prix variant entre 16 000 et 22 000 DH le m<sup>2</sup>. «Les trois actions que nous avons réussies ces derniers jours étaient des opérations entamées depuis longtemps et très bien étudiées par les acheteurs.

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

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

A Marrakech, les choses ne sont pas différentes. Adil Chriki, commercial chez Marrakech Connexion, confie que les agents immobiliers font de moins en moins de ventes, «mais davantage de locations». Selon lui, le prix du m<sup>2</sup> n'a pas vraiment baissé.

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

Source: La vie économique - *Entreprendre.ma*

- **14/05/2017 - Youssef Ibn Mansour: «Le marché est plus favorable maintenant pour l'offre»**

**Il y a une grande offre qui existe en ce moment. Du coup les futurs acquéreurs peuvent aisément négocier les prix. Chose qui ne s'est jamais bien présentée comme aujourd'hui.**

**ALM : Le SMAP est devenu le point de rencontre de tous les professionnels. Quel regard portez-vous sur cet événement ?**

Youssef Ibn Mansour: Le rendez-vous de Paris a toujours eu du succès auprès des opérateurs marocains qui y participent régulièrement. C'est une bonne occasion pour rencontrer les membres de la communauté marocaine à l'étranger et également de se rapprocher de la clientèle étrangère. Certes, un ralentissement des transactions a été observé durant les dernières années. Mais cela n'a pas découragé les promoteurs marocains à venir proposer leur offre. Le SMAP reste quand même un important rendez-vous commercial.

**Comment expliquez-vous la baisse de transactions constatée ?**

C'est un recul conjoncturel. La communauté marocaine à l'étranger a subi de plein fouet l'effet de la crise. Ceci a forcément impacté le pouvoir d'achat des MRE dont une grande partie a connu des difficultés au niveau de l'emploi.

Ce contexte a fait que pas mal de Marocains ont reporté leur acte d'achat, et ce du fait que la conjoncture économique ne s'y prêtait pas.

### **Et comment se porte le secteur au niveau national ?**

Les choses se passent dans la continuité des deux dernières années. Nous constatons un recul de l'activité. Cependant, il y a des frémissements de reprise au titre de l'année 2017. Cela reste variable d'une région à une autre et d'un segment à un autre. On peut observer une reprise de transactions dans des zones comme on peut complètement noter des replis importants sur d'autres villes. Cela reste contrasté.

### **Qu'en est-il de la demande au niveau de l'offre à l'échelle nationale ?**

Il y a une grande offre qui existe en ce moment. Du coup les futurs acquéreurs peuvent aisément négocier les prix. Chose qui ne s'est jamais bien présentée comme aujourd'hui.

On enregistre de plus en plus de programmes. C'est une importante caractéristique du marché national ces deux dernières années. Nous construisons beaucoup, et ce quel que soit le secteur. En contrepartie la demande a fléchi du fait que l'on a distribué moins de crédits. Donc le marché est plus favorable maintenant pour l'offre que pour la demande. Il est ainsi prioritaire de renforcer la capacité d'épargne et de remboursement des ménages. Il faut que les Marocains puissent contracter des crédits. Pour ce faire, les banques doivent revoir leurs critères de sélection de dossier. Il n'y a pas d'autres solutions que de faciliter l'accès des ménages au financement pour qu'ils puissent acquérir des biens immobiliers.

### **Que recommandez-vous aux futurs acquéreurs?**

Il faut qu'ils sachent que c'est le moment d'acheter. Nous disposons d'une offre assez diversifiée, favorable à toutes les bourses. Ainsi, tout le monde peut trouver le produit qui lui convient et en fonction de son budget, abstraction faite de l'offre destinée aux classes moyennes qui sont dans les grandes villes où il y a un véritable problème d'adéquation entre l'offre et la demande. Notons qu'après une période de difficulté conjoncturelle, le marché locatif prend le relais. Les ménages trouvent refuge dans ce marché en attendant d'améliorer leurs possibilités d'épargne. Le marché du locatif existe au Maroc mais il n'est pas très développé, ce qui fait que la seule alternative qui existe aujourd'hui est celle d'acheter. Cependant pour acheter, bien entendu il faut avoir les moyens pour faire des avances qu'il faut et supporter les crédits, etc.

### **Et où se positionnent les promoteurs privés dans toute cette dynamique?**

Les promoteurs suivent la tendance du marché. Lorsqu'il est favorable ils investissent, sinon ils restent en situation d'attente jusqu'à ce que les choses s'améliorent. On ne peut pas continuer d'investir alors que le marché n'est pas là. Il faudrait que le secteur réponde favorablement, dans ce cas-là on peut s'y mettre et continuer à lancer des programmes. Espérons qu'avec ce nouveau gouvernement tous les chantiers qui ont été proposés par les professionnels seront maintenus. Ils portent essentiellement sur les produits de la classe moyenne.

*Source: Aujourd'hui.ma*

### **• 14/05/2017 - Secteur de l'immobilier: Quelle conjoncture ?**

L'optimisme est là, et ce en dépit de la conjoncture sectorielle. Après avoir observé un ralentissement ces dernières années, l'activité immobilière lutte à reprendre son rythme. L'immobilier a en effet souffert du contexte conjoncturel marqué par la crise économique ayant sévi en 2008. Depuis cette date, la demande d'achat a connu un net repli faisant sombrer le secteur dans une profonde léthargie. Le retour est certes difficile, mais se confirme malgré les facteurs ambiants. Zoom sur les principaux indicateurs

### **Prêts à la promotion immobilière: Une performance jamais vue depuis janvier 2014**

Une performance remarquable a été affichée par les crédits immobiliers au troisième mois de l'année en cours. A fin mars 2017, l'encours de ces prêts a atteint les 251,57 milliards de dirhams, en progression de 4,2% par rapport à la même période de l'année

passée. En une année, ces crédits se seraient consolidés de 10,17 milliards de dirhams. La hausse des crédits immobiliers a été tirée par la progression des prêts à la promotion immobilière. Ces derniers ont affiché une hausse de 2,4%, soit la première depuis janvier 2014. Les prêts accordés dans ce sens s'élèvent à plus de 57 milliards. Notons que l'essentiel des crédits immobiliers est constitué de crédits à l'habitat. Leur concours s'est établi à fin mars 2017 à 191,18 milliards de dirhams, en appréciation de 4,7%, soit 8,66 milliards de dirhams de crédits supplémentaires en une année.

Par branche d'activité, l'analyse des indicateurs trimestrielle établie par Bank Al-Maghrib relève un encours de 80,22 milliards de dirhams pour le bâtiment et travaux publics. De ce total, les crédits à l'immobilier se sont chiffrés à 48,36 milliards de dirhams. Ils s'inscrivent en revanche en baisse de 16% par rapport au premier trimestre de l'année 2016.

### **Ventes immobilières: Les transactions ont repris en 2016**

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

Al-Maghrib relative à l'indice des prix des actifs immobiliers, les ventes sont passées d'un repli de 1,3% en 2015 à 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. Bank Al-Maghrib relève de son indice des prix des actifs immobiliers une hausse de 0,9% et ce après une progression de 1,2% l'année précédente. 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. 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%. Notons qu'au niveau des principales villes, l'indice des prix à l'immobilier a marqué des hausses, à l'exception de Casablanca où il a baissé. Pour ce qui est des transactions, elles ont de nouveau baissé à Marrakech et Tanger et se sont améliorées dans les autres grandes villes.

### **Ventes de ciment: La résorption de l'écart est de mise**

La consommation de ciment peine à se redresser. Un grand écart a été relevé au troisième mois de l'année, et ce en comparaison avec le volume écoulé une année auparavant. Au premier trimestre 2017, les cimentiers ont vendu 3,55 millions de tonnes. Ce volume s'est inscrit nettement en baisse comparé à la même période de l'année précédente. La baisse relevée est de l'ordre de 4,74%. La baisse a été relevée au niveau de huit régions du Royaume. La plus forte baisse a été observée au niveau de Laayoune-Sakia El Hamra où la consommation du ciment a fléchi de 26,3%. Le volume est ainsi passé de 100.641 tonnes à 74.152 tonnes à fin mars 2017. Les ventes de ciment au niveau de Marrakech-Safi ont reculé pour leur part de 12,5% atteignant aux trois premiers mois de l'année en cours 442.528 tonnes contre 505.915 tonnes au même trimestre de l'année passée. La consommation au niveau de la région de l'Oriental et de Tanger-Tétouan-Al Hoceima a également suivi le même trend baissier. Elle a fléchi dans les deux régions de 9% au moment où des baisses ont été constatées au niveau de Beni Mellal-Khénifra (-7,9%), Casablanca-Settat (-5,2%), Rabat-Salé-Kénitra (-4,3%) et Draa-Tafilalet (-2,3%). En revanche, la région de Guelmim Oued Noun a enregistré un pic de consommation au premier trimestre. Une hausse de 64,8% a été enregistrée au niveau de Guelmim-Oued Noun. Dakhla-Oued Eddahab a vu ses ventes de ciment s'améliorer de 27,6%, suivie du Souss-Massa (8,8%) et Fès-Meknès (6%).

*Source: Aujourd'hui.ma*

### **• 10/05/2017 - IMMOBILIER : Les projets se multiplient malgré la conjoncture**

**Logements économiques et sociaux, de moyen standing, de haut standing..., le marché peut satisfaire tous les goûts et les budgets. Si dans les principales villes l'offre est variée, dans d'autres on constate la prédominance d'un segment particulier.**

L'offre immobilière à travers le Maroc est très diversifiée. On en trouve de tout, du logement économique jusqu'au luxueux. Elle est très variée aussi en termes de localisation et de type de logement. Et bien sûr, les biens immobiliers vendus ou en cours de commercialisation ont été produits de sorte à correspondre à toutes les bourses.

Si l'on ne prend que les deux principales villes constituant le poumon économique du pays, à savoir Rabat et Casablanca, la production de logements s'est tellement diversifiée qu'on compte actuellement des logements pour la classe moyenne, la classe moyenne plus, la classe intermédiaire qui prétend à un logement de meilleure qualité mais sans répondre aux standards de la moyenne classe, la classe haut de gamme, la classe très haut de gamme à luxueuse... Cette offre riche s'explique par l'existence de plusieurs promoteurs immobiliers professionnels qui produisent des biens immobiliers de qualité. D'ailleurs, ces investisseurs se livrent à une rude concurrence en vue d'attirer la clientèle, et chacun va de ses propres techniques, qui d'assurer des espaces verts, qui de proposer des espaces de divertissement (cinéma, salle de fitness, aire de jeux, piscine), ou encore des commerces de proximité... Ce type d'équipements, on en trouve aussi bien pour le résidentiel destiné à la classe aisée qu'à la classe moyenne. Actuellement, même les logements économiques et sociaux sont proposés avec des équipements dont on ne rêvait même pas 5 ans auparavant. En effet, à un prix conventionné de 250000 DH, ces biens immobiliers sont proposés dans des résidences sécurisées, avec un service gardiennage assuré, piscine, espaces verts et lieux d'attraction pour les enfants et même avec des ascenseurs et un syndic... Encore mieux, les villes intermédiaires entre Rabat et Casa (Skhirat, Bouznika, Mansouria...) qui étaient connues pour abriter des logements moyens à haut de gamme, à titre d'habitation secondaire notamment, commencent à accueillir des résidences à caractère économique et social. «A 5 min de la plage...», «profitez d'une vue sur mer à prix réduit...», «bénéficiez d'un habitat calme dans la résidence de vos rêves»... Les publicités foisonnent dans ces villes. D'ailleurs, plusieurs Marocains souhaitant éviter le vacarme des grandes agglomérations et habiter une ville paisible, font le choix de s'installer dans ces localités, quitte à concéder une trentaine de minutes de route pour se rendre à leur lieu de travail. Ce dernier constat prévaut également pour les villes périphériques à Casablanca, à savoir Bouskoura et Dar Bouazza notamment, dont l'offre immobilière est variée aussi, incluant en plus des villas, et qui connaît un succès auprès des clients dont l'objectif est de s'offrir un logement loin de la ville.

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

## • 10/05/2017- Le Maroc est-il intéressé par l'immobilier durable ?

**Depuis la publication du Rapport Brundtland en 1987, le développement durable s'est calqué dans l'esprit des écologistes.**

Mais depuis la 22ème Conférence des Parties de la Convention-Cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (COP22) qui s'est tenue à Marrakech l'année dernière, la question de l'immobilier durable a envahi les médias marocains. Quelle est son importance aux yeux des promoteurs immobiliers et des acheteurs dans le royaume?

Le Maroc souhaite absolument prendre part à la réalisation d'une transition énergétique. Mais dans le domaine immobilier, l'engagement du royaume à promouvoir les immobiliers durables ne sera pas dans l'immédiat.

C'est ce manque d'enthousiasme qui a été débattu lors du colloque international organisé par le groupe ESPI (Ecole supérieure des professions immobilières), les 20 et 21 avril derniers à Marrakech.

En effet, l'urbanisme est un élément essentiel pour réaliser des projets de construction et d'aménagement dans le respect total des principes posés dans le développement durable. Or, les acteurs dans le secteur immobilier et les pouvoirs publics sont encore assez réticents sur la rentabilité de ces projets.

Quelques participants du colloque ont même avancé qu'il n'y a pas à ce jour un seul projet immobilier durable prévu sur le territoire national.



Il est indéniable que le respect des dispositions réglementaires requises pour qualifier un immeuble d'immobilier durable est assez difficile. En fait, si l'on ne parle que des réglementations thermiques des bâtiments, le coût de réalisation des installations et le prix des matériaux de construction sont dans la plupart des cas inaccessibles au grand public.

Mais investir au Maroc dans le domaine de l'immobilier durable ne va pas tarder à se généraliser. Le fait est que dans ce genre d'initiative, les acteurs concernés ont besoin d'assez de temps pour s'adapter.

### **Les conditions ne sont pas encore réunies**

Tous les pays sont à pied d'œuvre pour réaliser dans le plus bref délai leur transition énergétique. Le Maroc fait partie de ceux qui veulent s'impliquer dans la préservation de la planète.

Pourtant, cette transition ne se fait pas en un jour, elle requiert une grande sensibilisation et une ressource financière conséquente.

Pour sa part, Nabila El Merini, directrice de la Promotion immobilière au ministère de l'habitat et de la politique de la ville réitère son engagement dans le développement durable en déclarant :

« Tout cela n'est pas vraiment nouveau puisque les textes régissant l'urbanisme et l'habitat le prévoient » Nabila El Merini

En effet, de gros efforts doivent être faits dans la réalisation des projets d'urbanisme durables.

Mais les promoteurs immobiliers trouvent que les immobiliers durables sont encore quasi-inaccessibles pour la majorité de ses clients. Par exemple, la réglementation thermique des bâtiments coûte assez chère. Ils soulignent que:

La RTBM est certes un bon instrument de transition énergétique dans le domaine du bâtiment, mais nous ne sommes pas encore parvenus à l'intégrer sans rehausser le coût de réalisation des bâtiments. Les matériaux de construction qui permettent de respecter cette réglementation sont onéreux. Moralité, peu d'entre nous s'aventurent sur cette piste.

### **C'est un projet tout à fait réalisable**

Plusieurs pays comme la France sont très en avance dans la réalisation de la transition énergétique. Le Maroc pourrait tirer parti des expériences françaises pour venir à bout de ses objectifs en matière d'immobilier durable.

Puisque l'immobilier représente dans l'Hexagone environ 46% de la consommation énergétique et dégage près de 20% de gaz à effet de serre, les pouvoirs publics français ont mis en place des dispositions légales comme les lois Grenelles et la loi de Transition Energétique (LTE) pour favoriser la mentalité écologique.

L'idée n'est pas de forcer les gens à respecter scrupuleusement les normes requises, mais de les inciter à adopter progressivement les bonnes pratiques et d'investir dans la construction durable.

Un pays comme le Maroc, qui fait partie des pays les plus développés en Afrique, ces évolutions réglementaires pourraient encourager les professionnels de l'immobilier à innover sans cesse dans le domaine. Ainsi, tout le monde y trouvera son compte.

*Source: Meilleurtaux.ma*

### **• 10/05/2017 - IMMOBILIER : La promotion immobilière se développe timidement dans la région de l'Oriental**

**Bien que la région soit attachée culturellement à l'auto-construction, les promoteurs réalisent de plus en plus de projets immobiliers, tous segments confondus. Le logement économique et social est prédominant.**



Le marché de l'immobilier dans la région de l'Oriental mérite une attention particulière. Il évolue dans une zone qui n'est pas à caractère administratif, encore moins économique et qui est peu touristique. Du coup, le marché répond à toutes les logiques, est impacté par un ensemble de facteurs et est l'objet de mutations diverses. «Sur ces cinq dernières années, le prix de l'immobilier a beaucoup baissé», confirme Abdenbi Biioui, président du Conseil de la région de l'Oriental, avant d'ajouter: «Malgré cela, la demande connaît un tassement sans précédent. Beaucoup de logements restent vacants actuellement, et les clients potentiels n'affichent pas de volonté pour concrétiser leurs intentions d'achat». Le secteur est visiblement plongé dans une crise qui a bien pris ses racines et ne semble pas s'en sortir de sitôt. En tout cas, avec ses 358 827 unités, le parc de logements en milieu urbain dans la région représente 7% du parc urbain national, sachant que le besoin exprimé s'affiche à 107 200 unités selon l'enquête du ministre de l'habitat et de la politique de la ville réalisée en mars 2016.

Au moment où les grandes villes du centre du pays ont vu la multiplication de projets immobiliers, tous types confondus, sur les 10 dernières années, et l'augmentation du nombre de promoteurs immobiliers, grands et petits, la région de «l'Oriental reste encore attachée aux lots et à l'auto-construction», explique Iqbal Kettani, directeur délégué de la FNPI. En 2016, la région a enregistré 2 750 logements autoconstruits, achevés et ayant obtenu le permis d'habiter, sachant qu'un peu plus de 5 700 sont en cours de construction, selon les chiffres communiqués par le Conseil de la région. Il n'empêche que la promotion immobilière commence à prendre place dans cette zone. En effet, ils sont plusieurs à s'intéresser à la région pour réaliser des projets ; sauf que ces derniers portent dans leur majorité sur des logements économiques et sociaux. En effet, 3 144 unités de logements de ce segment ont été achevées en 2016, dont 2 144 concernent des logements conventionnés à 250 000 DH, construits et achevés, ce qui représente près de 50% du total des unités produites au titre de l'année dernière (6 334). Le reste, soit 614 unités, concerne la restructuration et 386 des lots de terrains. Même si ce type de logements caractérise fortement la région, ceci n'a pas contraint certains promoteurs à investir dans le moyen et haut standing puisque 709 biens immobiliers ont été produits et 104 lots de terrains pour la construction de villas, achevés. Pour leur part, les unités mises en chantier ont totalisé 26 427, dont 96% concernent l'habitat économique et social.

Dans cette part, seulement 180 logements sont effectivement mis en chantier et portés par le secteur privé, alors que 24 000 sont destinés à la restructuration et le reste est réservé aux lots de terrains. Parallèlement, les biens immobiliers de moyen et haut standing mis en chantier sont au nombre de 717 dont 24,7% de logements à construire et 540 de lots. Aussi, on dénombre 60 villas, en totalité sous forme de lots à l'initiative du secteur privé. Quoi qu'il en soit, le secteur tend vers une diversification en terme de logements disponibles. Et les professionnels ambitionnent de structurer le marché. D'ailleurs, une association des promoteurs immobiliers a même vu le jour récemment à Oujda. Au final, «la région serait plus attractive si d'autres pôles industriels et économiques y sont développés. Il faut dire que certains projets sont en cours de réalisation. Ce qui sera à même de capter les ménages et les professionnels en quête d'emploi et donc de logements», conclut M. Kettani.

### **73% du parc sont constitués de maisons marocaines modernes**

Dans la région de l'Oriental, 80% de logements sont occupés à titre de résidence principale et près de 14% ne sont pas occupés, soit parce que ce sont des logements secondaires, en cours de commercialisation, ou encore constituent des résidences principales de MRE. L'essentiel des logements dans cette région est constitué de maisons marocaines modernes à hauteur de 73%. La maison traditionnelle, elle, représente une part de 11% au moment où les appartements captent une part de 4,7% et les villas 4,1%. Il faut savoir que l'habitat sommaire est assez présent dans la région, puisqu'il représente 6,2%. Comme les habitants de la région ne sont pas portés sur la location, la part des locataires atteint 22%. En face, 63% des occupants sont propriétaires. Par ailleurs, 3,5% disposent de logements de fonction et 11,5% sont logés gratuitement. Il faut savoir que le parc logement est assez vieux, puisque 44% des logements ont un âge compris entre 20

et 49 ans et 16, 2% ont plus de 50 ans. Les biens immobiliers de moins de 10 ans représentent 12,4% alors que ceux qui ont entre 10 et 19 ans constituent 12,4%.

Source: *lavieeco.com*

- **09/05/2017 - IMMOBILIER : Les programmes de logements conventionnés en quête d'un nouveau souffle**

Si le logement à 250 000 DH carbure en termes de nombre de conventions signées par l'Etat et les promoteurs immobiliers avec 1,55 million d'unités à produire depuis 2010, les concrétisations sont loin de tenir le rythme. Seulement 291 330 unités ont été achevées sur la période alors que le besoin recensé est de 500 000 unités. Le gap est plus marqué encore pour le logement à 140 000 DH et l'habitat destiné à la classe moyenne.

Le logement conventionné (qui comprend les programmes réalisés à travers des conventions conclues entre les promoteurs immobiliers privés et l'Etat, soit principalement les logements sociaux à 250 000 DH, ceux à 140 000 DH dits à faible VIT ainsi que le logement subventionné pour la classe moyenne) affiche grise mine sur les dernières années. L'on n'est pas nécessairement amené à croire cela pour le logement social qui a affiché depuis 2010 une cadence de conventionnement soutenue. En effet, depuis sa mise sur les rails et jusqu'à fin 2016 (chiffres les plus récents communiqués officiellement par le ministère de l'habitat), ce sont près d'un millier de conventions qui ont été signées entre l'Etat et les promoteurs immobiliers pour la réalisation de 1,55 million de logements. Le chiffre est considérable, sachant par exemple que le Maroc n'a besoin annuellement que de 130 000 logements pour répondre aux besoins des nouveaux ménages. Sur la seule année 2016, ce sont 88 conventions qui ont été paraphées portant sur la concrétisation de près de 116 000 unités. Mais sur le total conventionné sur les 7 dernières années, ce ne sont qu'un peu moins de 476 000 logements qui ont été effectivement mis en chantier à travers quelque 690 projets. Si l'on s'intéresse au stade encore plus avancé des achevements, la barre tombe à 291 330 unités qui ont donc effectivement reçu leur certificat de conformité (document remis par les délégations du ministère de l'habitat pour attester la conformité des projets réalisés avec les prestations du cahier des charges exigé dans le cadre du dispositif du logement social).

L'on remarque déjà que les mises en chantier et les achevements sont très loin de tenir la comparaison avec le volume des conventions. Ainsi, le volume des unités mises en chantier à ce jour ne représente que 31% du total conventionné et cette part chute à moins de 20% lorsqu'on raisonne en termes d'achevements, ce qui veut dire que si le dispositif du logement social semble avancer à vitesse soutenue sur le papier il en est autrement sur le terrain. Du reste, comment faut-il apprécier le volume de production en lui-même par rapport aux besoins identifiés? Rappelons à ce titre que le département de Nabil Benabdellah a estimé que 500.000 unités à 250 000 DH devaient arriver sur le marché pour satisfaire convenablement la demande exprimée entre 2012 et 2016, et ce pour être en mesure de compresser le déficit en logements sur la période pour le faire passer de 840 000 à 400 000 unités. Au lieu de cela, ce ne sont donc qu'un peu plus de 291 300 logements qui ont effectivement été achevés, ce qui veut dire que le dispositif est au final à 40% en dessous de l'objectif qui lui a été tracé. Notons qu'en dépit de ces réalisations en dessous des prévisions, le dispositif donne des signaux de saturation, ainsi que le rapportent les promoteurs immobiliers, qui disent être confrontés de plus en plus à une accumulation des invendus au niveau de leurs programmes sur certaines régions. Cela appelle vraisemblablement à une meilleure répartition géographique de la production sur les années à venir afin de mener ce dispositif à bon port.

S'agissant des autres segments, il apparaît dès le premier coup d'œil qu'ils sont bien en mauvaise posture. Pour le logement à 140 000 DH d'abord, à fin 2016, le ministère recense quelque 40 conventions signées par le secteur privé portant sur la réalisation de 22 452 logements, ce à quoi s'ajoutent 26 conventions conclues avec le secteur public (notamment l'aménageur public Al Omrane) d'une consistance de 13 305 unités. L'un

dans l'autre, les deux types de conventions n'ont généré à ce jour qu'un maigre volume de 21 665 unités ayant reçu leur certificat de conformité. Et encore, on parle ici du nombre d'achèvements recensés depuis les débuts du dispositif en 2008. Si l'on s'intéresse spécifiquement aux 5 dernières années, ce ne sont en fait que 17 000 logements qui ont été réalisés sur la période. Or, selon les plans de l'Habitat, ce sont plutôt 9 000 unités qui devaient arriver sur le marché par an entre 2012 et 2016, ce qui revient à dire que plus des deux tiers du volume espéré manquent à l'appel. Ne pas en déduire pour autant que la population cible du logement à 140 000 DH (principalement les habitants de bidonvilles et d'habitats menaçant ruine bénéficiant d'actions de relogement dans le cadre du programme Villes sans bidonvilles) s'est retrouvée sans offre. Les besoins de ces bénéficiaires ont pu en effet être couverts par des produits alternatifs, notamment des lots de recasement.

Le constat n'est pas plus reluisant côté logement pour la classe moyenne. Sa production depuis sa mise en place depuis 2013 est même pour ainsi dire anecdotique par rapport à l'objectif. Ce sont en effet à peine 124 logements de ce type qui ont été achevés à fin 2016, et l'on ne compte que 1 807 unités actuellement en chantier. C'est bien en dessous du besoin annuel sur le segment évalué par le ministère à 20 000 logements. Mais là encore, les programmes privés réalisés hors conventions ont pris le relai pour répondre en partie aux besoins.

Il demeure dans tout cela que tous les programmes de logements conventionnés ont besoin d'un second souffle. Et ce n'est pas un hasard si le désormais ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville a inscrit cela parmi ses priorités pour les 5 prochaines années.

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

- **08/05/2017 - IMMOBILIER : Le marché de l'immobilier montre des signes de redressement**

**Après plusieurs années difficiles, le secteur immobilier affiche un certain dynamisme en ce début d'année. La baisse des taux d'intérêt et la correction des prix ont contribué à relancer les transactions. Mais l'offre doit encore s'adapter à la demande.**

Le secteur immobilier a affiché grise mine en 2016. Du moins c'est ce que rapportent les professionnels contactés. Rien de nouveau puisque l'atonie caractérise le marché depuis plusieurs années déjà. Que ce soit en termes de mises en chantier ou de production, le secteur sombre. Ces deux indicateurs ont terminé l'année dernière sur une baisse respectivement de 26% et 35% pour atteindre 166 200 et 135 600 unités. Si l'on ne prend que le second semestre de l'année, ils ont baissé dans l'ordre de 38% et 46,6%. Seules les unités de restructuration ont enregistré un bond significatif (+161% pour les unités mises en chantier et +46% pour les unités produites). En fait, les promoteurs et investisseurs ont marqué le pas depuis un moment déjà, puisqu'ils disposent d'un stock de projets qu'ils peinent à écouler en raison d'une demande qui tarde à se manifester. Il devient dès lors difficile de se lancer dans de nouveaux projets.

Cependant, ce début d'année pourrait connaître un début de rupture par rapport à la tendance des années précédentes. «Des prémices de reprise sont remarquées cette année, selon les statistiques non encore officielles dont nous disposons», assure Iqbal Kettani, directeur délégué de la FNPI. D'une part, même si les prix se sont stabilisés dernièrement, ils ont déjà subi une correction plus ou moins forte par rapport aux années fastes, selon le type de bien et sa situation géographique. «Le marché est toujours en cours de régulation. On ne peut affirmer qu'il y a une chute des prix, mais un retour à la normale, ou aux prix pratiqués lors du lancement de la commercialisation des projets», relativise Cédric Elsener, directeur général de l'agence immobilière Maroc Immobilier Capital. En effet, au moment où les prix ont affiché un léger recul dans les villes de Casablanca et Rabat, tous standings confondus, ils ont enregistré des retraits de plus de 30% dans d'autres comme Marrakech, Agadir, ou même Fès, Meknès et Tanger et ce, par rapport à la période 2008-2010. Ils se sont même rapprochés de ceux des logements de seconde main qui, eux aussi, n'ont pas été épargnés par le mouvement de correction.

D'autre part, certains rapportent que la relance est vraisemblablement liée à la baisse des taux des crédits immobiliers appliqués par les banques. «Les problèmes que nous rencontrons ces dernières années étaient d'ordre financier notamment. Maintenant que les banques ont revu leur grille tarifaire, les clients osent davantage», explique M. Kettani. Notons que les bruits qui courent, laissant entendre une imminente remontée des taux surtout après le rappel à l'ordre de la part du gouverneur de Bank Al-Maghrib de certaines banques qui ont excessivement baissé leurs taux, a également poussé plus d'un à franchir le pas. Si l'on se réfère aux derniers chiffres publiés par Bank Al-Maghrib, l'encours des crédits immobiliers a augmenté à fin mars de 4,2% pour s'établir à 251,5 milliards de DH, grâce notamment aux crédits à l'habitat, dont l'encours a progressé de 4,7% à 191,2 milliards de DH et aussi aux prêts liés à la promotion immobilière qui ont enregistré une croissance de 2,4%, à 57,6 milliards de DH. Un autre promoteur immobilier avance, en plus, le référentiel des prix établi par la DGI qui avait bloqué les transactions pendant une certaine période et sur lequel promoteurs et investisseurs se sont désormais alignés.

Il faut dire qu'à côté de la dimension prix et financement, l'inadéquation entre l'offre et la demande reste encore parmi les difficultés à franchir. «Il y a certes un déficit de logements estimé à 400 000 unités. Mais un déséquilibre est relevé entre les logements produits et les besoins des clients dans plusieurs villes, avec des disparités toutefois. Ce qui est sûr, c'est que nous sommes incapables de déterminer le type de logements à réaliser ou le segment à investir dans telle ou telle ville», ajoute M. Kettani. Et bien entendu, avant de se lancer, un investisseur a besoin de visibilité pour ses projets et sa rentabilité surtout. D'où l'importance de la dernière enquête réalisée par le ministère de l'habitat et la politique de la ville en 2016.

En tout cas, ce mouvement à l'achat assez timide commence à s'installer dans plusieurs villes, «même Fès dont le manque de dynamisme est devenu inquiétant sur les dernières années commence à enregistrer certaines transactions», assure M. Elsener. Selon lui, la baisse des taux n'est pas la seule raison derrière ce frémissement. Les clients disposant de cash et qui donc n'allouent pas d'importance à l'évolution des taux, concrétisent leurs acquisitions en ce moment. Un peu mieux que Fès, Tanger suit la même logique, même s'il s'agit de deux villes à caractère différent. En effet, certaines transactions se comptant sur le bout des doigts sont comptabilisées par des notaires. Il n'en demeure pas moins que la ville compte un stock considérable de produits finis.

En revanche, l'axe reliant Rabat à Casablanca se démarque particulièrement des autres villes. Le dynamisme va des studios jusqu'aux biens immobiliers de 5, 6 ou même 10 MDH, à travers des crédits bancaires ou au comptant. Petit bémol à mettre pour Marrakech, où les transactions peinent à redécoller même si les logements se vendent 30% moins chers. Parallèlement, la ville compte un énorme stock de logements produits, mais aussi «plusieurs terrains proposés à un prix très bas, suite aux efforts des autorités de transformer certaines terres agricoles dans le périmètre urbain, essentiellement vers Ourika ou Amelkis», explique un promoteur à Casablanca qui opère dans la région de Marrakech également.

Si l'on a, au final, à résumer la situation du secteur, l'on peut affirmer qu'une légère reprise s'installe. Derrière cette relance, on trouve la baisse des taux de crédits, la correction des prix, la quasi-disparition de la pratique du «noir», la prise en compte du référentiel de la DGI dans les transactions... Toutefois, cette relance est à prendre avec des pincettes. Elle n'est pas encore confirmée par les professionnels puisque la tendance n'est pas encore générale. «Proposer un produit adapté à la demande, que ce soit en termes de segments, de prestations ou de qualité, et assurer un accompagnement financier adéquat sont les deux facteurs essentiels, à mon sens, pour donner un coup de pouce au marché immobilier», conclut M. Kettani.

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

## • 31/05/2017 - Marché locatif : les loyers en baisse en 2017

31 Mai 2017 - Selon l'Observatoire des loyers Clameur, le marché locatif a ralenti sur les cinq derniers mois de l'année. L'activité locative reste elle soutenue même si la mobilité résidentielle des ménages se dégrade. Du côté des loyers, la baisse se poursuit partout en France.

A quoi ressemble le marché locatif privé en 2017 ? Selon l'Observatoire des loyers Clameur, les prix sont à la baisse et le secteur a ralenti. Pour autant, le regain d'activité de ces dernières années permet au marché locatif de rester prospère.

**Un marché toujours actif.** Depuis l'été 2014, on constate une vraie reprise d'activité du marché locatif. En 2016, la mobilité des locataires du secteur privé s'établissait à 29,7%, soit un chiffre largement supérieur à celui constaté entre 2008 et 2014. Ces bons chiffres s'expliquent notamment par les politiques publiques encourageant l'investissement locatif, la vitalité de la démographie ou encore la reprise économique et les aspirations d'amélioration des conditions de logement des ménages. Mais depuis l'automne 2016, cette mobilité a commencé à fléchir. Ce mouvement de repli s'est confirmé en 2017. Mais le rebond récent de l'activité permet au moral des ménages de rester bon et à l'offre résidentielle nouvelle de rester attractive sur l'ensemble du territoire.

**Des loyers moins chers.** Traditionnellement, en début d'année, les loyers ont tendance à baisser. Pourquoi ? Tout simplement parce qu'en hiver, la demande est moins forte mais avec la reprise de l'activité, les loyers finissent par se ressaisir au printemps et progressent en été. Ainsi début 2016, on a enregistré une baisse assez prononcée des loyers avant que la situation ne s'inverse au printemps. Sur l'année entière, on a ainsi enregistré une augmentation de 1%. En 2017, les loyers se sont d'abord stabilisés en février, mais le mouvement de baisse a repris au mois de mai avec un recul de 0,5% enregistré fin mai.

**La typologie des logements joue sur le prix.** Les studios et les T1 qui représentent 21,7% du marché sont les seules surfaces qui ont vu leurs loyers augmenter doucement (0,5%) depuis un an. Pour les autres logements, les loyers reculent. Les surfaces les plus grandes sont les plus touchées par cette baisse. Ainsi les loyers ont diminué de 1,4% pour les cinq pièces et plus, de 0,9% pour les quatre pièces, de 1% pour les trois pièces et de 0,8% pour les deux pièces. Mais par contre, sur le long terme, ce sont les petits logements qui ont connu la plus faible augmentation de loyer (entre 0 et 0,1% sur les studios et les deux pièces depuis 2013). Sur la même période, les quatre pièces et plus ont progressé de 0,6% chaque année en suivant le même rythme que les prix à la consommation.

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

Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation <sup>o</sup> de 2013 à 2017 (en %)	Coefficient de représentativité	Ville	Loyer 2017 (en €/m <sup>2</sup> )	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation <sup>o</sup> 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 %						
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 %						
BORDEAUX	13,1	-0,3	1,6	0,9	Plus de 50 %	AMIENS	11,6	-1,6	-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	9,6	-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 %						

<sup>o</sup> 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.



**Des différences selon les villes.** Au niveau géographique, on note que cette baisse concerne 53,8% des villes de plus de 100.000 habitants. Ils stagnent ou ne progressent que sous l'inflation dans 33,3% de ces villes. Les loyers augmentent à Aix-en-Provence (qui avec un tarif moyen de 16,9 €/m<sup>2</sup> reste l'une des communes les plus chères de France), à Lyon (13,2 €/m<sup>2</sup>) et à Nîmes (10,6 €/m<sup>2</sup>). Paris reste la ville la plus chère de France (25 €/m<sup>2</sup>) mais les loyers ont diminué de 1,1%. Nice et Argenteuil suivent avec des tarifs de 15,8 €/m<sup>2</sup> et 15,3 €/m<sup>2</sup>. Dans certaines communes, la progression reste moins rapide que l'inflation comme Montpellier (+0,5%, 13,8 €/m<sup>2</sup>), Toulouse (+ 0,6 %, 12,1 €/m<sup>2</sup>) ou encore Dijon (+0,7%, 11,1 €/m<sup>2</sup>). Saint-Etienne est l'une des communes les moins chères avec un loyer moyen de 7,7 €/m<sup>2</sup> (- 0,8%), suivi du Mans (9,6 €/m<sup>2</sup>) et Perpignan (9,7 €/m<sup>2</sup>) et Metz (9,8 €/m<sup>2</sup>).

**Les travaux avant la location en recul.** L'amélioration et l'entretien du parc immobilier locatif est une donnée primordiale. En 2016, 17,6% des logements ont été rénovés avant leur location. Un chiffre en baisse sur la longue durée, puisqu'en 2013 25,2% des logements étaient concernés. Cette tendance de repli se confirme en 2017, depuis le début de l'année on en compte seulement 14,6% de logements reloués après travaux. On sait que les mois d'hiver et de début de printemps ne sont pas forcément les plus propices à la réalisation de travaux.

Source: Pap.fr

- **30/05/2017- Immobilier ancien : vers un été de tous les records à Paris**

**Le prix moyen du mètre carré devrait atteindre 8.800 euros en juillet, établissant ainsi un nouveau record historique du prix des appartements, selon les notaires. Le précédent sommet remontant à l'été 2012, avec 8.460 euros le m2.**

Les prix de l'immobilier ancien devraient battre tous les records dans la capitale l'été prochain. Au premier trimestre 2017, le mètre carré pour ce type de bien était déjà de 8.450 euros, après avoir progressé de 5,5% sur un an, dans des transactions étoffées - plus de 10.000, selon des estimations publiées mardi par la Chambre des notaires de Paris Ile-de-France.

Suivant cette hausse, ils devraient avoir enregistré un bond de 7% en juillet et atteindre les 8.800 euros le m2, selon les avant-contrats de vente enregistrés par ces professionnels, établissant ainsi un nouveau record historique du prix des appartements, le précédent sommet remontant à l'été 2012, avec 8.460 euros le m2.

**Quatre arrondissements au-dessus de 11.000 euros le m2**

Après avoir connu "une lente érosion pendant trois à quatre ans", et être descendus à 7.880 euros le m2, les prix des appartements sont orientés à la hausse depuis l'été 2015 dans la capitale, et ont ainsi retrouvé au premier trimestre 2017, "en moins de deux ans, leur plus haut" de 2012, commentent les notaires.

Et d'ores et déjà les prix se sont envolés dans les quartiers les plus cossus : ils dépassent 10.000 euros le m2 dans sept arrondissements, dont quatre (les 1er, 4e, 6e et 7e) sont à plus de 11.000 euros le m2. Au dernier trimestre 2016, la capitale ne comptait que deux arrondissements à plus de 11.000 euros le m2 : les 6e et 7e. A l'inverse, seuls 4 arrondissements demeurent en-dessous des 8.000 euros le m2: les 13e (7.740 euros le m2), 18e (7.580 euros), 19e (6.910 euros, le moins cher de la capitale) et 20e (7.380 euros).

"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", a souligné le notaire parisien Thierry Delesalle, lors d'une conférence de presse.

"Il y a des risques de tensions sur les 5 pièces, à Paris", a-t-il ajouté.

**Accalmie en vue**



Derrière les Italiens qui acquièrent 17% des biens cédés à des étrangers dans la capitale, les Britanniques se classent déjà en deuxième position, en générant 10% de ces transactions.

"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", a anticipé Thierry Delesalle.

Source: [latribune.fr](http://latribune.fr) avec AFP

### • 30/05/2017 - La hausse des mises en chantiers reste solide

PARIS (Reuters) - Les mises en chantier de logements et les permis de construire ont de nouveau connu en avril en France une forte croissance en rythme annuel, atteignant malgré leur léger ralentissement des niveaux inédits depuis 2013, selon des statistiques publiées mardi par le gouvernement.

Sur un an, à fin avril, en données brutes, 391.500 logements avaient été commencés, soit une progression de 14,6% par rapport au cumul sur douze mois à fin mars et un plus haut depuis septembre 2013.

Les mises en chantier ont donc à peine décéléré après la hausse de 15,5% relevée sur les douze mois à fin mars par rapport aux douze mois précédents.

Par rapport aux chiffres diffusés fin avril par le service statistique du ministère de la Transition écologique et solidaire, le nombre de logements mis en chantier sur la période avril 2016-mars 2017 a été revu en baisse à 390.100, soit 3.300 de moins qu'annoncé initialement.

L'évolution est comparable pour les permis de construire : sur un an à fin avril, le nombre cumulé de logements autorisés augmente de 13,5% en rythme annuel, après la progression de 13,9% (révisée en baisse de 0,5 point par rapport à l'estimation initiale) à fin mars.

Sur la période mai 2016-avril 2017, le cumul des permis de construire a atteint son plus haut niveau depuis mai 2013, à 465.400 autorisations, contre un total de 463.800 (chiffre revu en baisse de 1.400 unités) sur douze mois à fin mars.

Les mises en chantier et les permis de construire s'inscrivent également en hausse - mais moins marquée - sur les trois mois à fin avril par rapport aux trois mois précédents.

En données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables, le nombre de logements commencés progresse globalement de 0,4% (avec une hausse de 3,4% dans l'individuel et un recul de 1,4% dans le collectif).

L'évolution est également contrastée selon le type de logements pour les permis de construire, dont la progression générale de 1,6% recouvre une baisse de 0,6% dans l'individuel et une augmentation de 3,2% dans le collectif.

Sur les trois mois à fin avril, le taux d'annulation des permis de construire reste supérieur à sa moyenne de long terme aussi bien pour les logements individuels (15,6% contre 14,3%) que dans le collectif (25,7% contre 20,5%).

Par rapport à la période janvier-mars, le délai moyen de mise en chantier est peu changé, à la fois pour les logements individuels, à 4,7 mois en moyenne (+0,1 mois) et pour les logements collectifs, à 8,7 mois (+0,1 mois).

Une étude publiée conjointement sur les chiffres de la commercialisation de logements fin décembre laisse augurer d'une poursuite de cette tendance favorable pour la construction, malgré un ralentissement, comme indiqué la semaine dernière par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI).

"Malgré un net repli par rapport au dernier trimestre 2016, particulièrement dynamique, les mises en vente et les réservations poursuivent leurs tendances à la hausse amorcée depuis fin 2014", souligne le ministère.

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

- **22/05/2017 - Démolition après annulation du permis de construire : le parcours du combattant**

**Il est devenu aujourd'hui très difficile d'obtenir la démolition d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions de la demande de permis de construire.**

Après avoir exigé qu'un recours soit formé contre le permis de construire, préalablement à la saisine des juridictions civiles, les tribunaux doivent aujourd'hui appliquer la loi du 6 août 2015 – même aux instances engagées préalablement à ladite Loi.

"La condamnation à la démolition suppose désormais que la construction soit située dans une des 15 zones définies comme nécessitant une protection particulière".

Voici donc une nouvelle embûche sur le chemin des plaideurs victimes d'une construction édifiée illicitement.

Une décision récente de la Cour de cassation démontre les difficultés rencontrées par les propriétaires de lots voisins (notamment car d'autres parties peuvent également être concernées) à obtenir une telle démolition - même si le permis de construire a été préalablement annulé, et même s'ils peuvent souffrir d'un préjudice direct et immédiat en conséquence de la construction d'un ouvrage illégal.

Dans le cas d'espèce (Civ. 3ème, 23 mars 2017, n°16-11081), les propriétaires d'une maison avaient découvert que leurs voisins faisaient édifier un bâtiment avec parking en toiture, ainsi qu'une surface sur laquelle étaient apposés des panneaux solaires. Tout cela, en contravention manifeste aux dispositions d'urbanisme...

S'étant émus du caractère peu esthétique de ce parking et des panneaux solaires qui entravaient dorénavant leur vue, les propriétaires de la maison attaquaient le permis de construire obtenu le 8 mars 2008 par leurs voisins.

Le permis ayant été annulé par la juridiction administrative, c'est plein d'espoir que les propriétaires de la maison assignaient ultérieurement devant le tribunal de grande instance pour demander la démolition de la construction, sur le fondement de l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme, et subsidiairement en demande de dommages et intérêts sur le fondement des troubles anormaux du voisinage.

La Cour d'appel avait accueilli cette demande de démolition en retenant que le permis de construire ayant été annulé par la juridiction administrative dès lors qu'il ne respectait pas les dispositions du Plan d'Occupation des Sols relatives à la hauteur des constructions, et que la violation de la règle d'urbanisme causait un préjudice direct et immédiat aux propriétaires de la maison.

Hélas, la Cour de cassation a considéré que la loi du 6 août 2015 définissant 15 zones de protection s'appliquait immédiatement aux effets des situations juridiques en cours au moment où cette loi était entrée en vigueur, même lorsque cette situation avait fait l'objet d'une instance judiciaire engagée avant l'homologation de l'entrée en vigueur de ladite loi.

La Cour de cassation a donc reproché à la Cour d'appel d'avoir violé l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme et cassé l'arrêt d'appel. Il eut fallu que la construction se trouve, en outre, dans une zone protégée...

**Que de temps et d'argent perdus doivent se lamenter les malheureux voisins !**

Rappelons que les zones définies par l'article L.480 -13 du Code de l'urbanisme sont des sites privilégiés ou classés, selon d'autres dispositions dudit Code. Il s'agit notamment :

- des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- la bande de trois cents mètres des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ;
- la bande littorale de cent mètres ;

Et il existe 11 autres zones définies par ce code de l'urbanisme. Obtenir la démolition d'un ouvrage illicite constitue aujourd'hui un véritable parcours du combattant !

Source: *LaVielmmo.com*

- **18/05/2017 - Le pouvoir d'achat immobilier recule dans près d'une grande ville sur deux**

Le pouvoir d'achat immobilier a encore baissé en mai. Pour un emprunt sur 20 ans générant une mensualité de 1000 euros, la surface qu'on peut acheter a diminué dans la moitié des grandes villes de France selon le dernier baromètre du courtier Meilleurtaux.com.

Les derniers relevés de Meilleurtaux.com sont formels. Dans le dernier palmarès mensuel du pouvoir d'achat immobilier publié par ce site, ceux qui se sont décidés ce mois-ci à acquérir un logement en s'endettant ont été moins bien lotis que ceux qui s'étaient décidés un mois plus tôt.

Le courtier calcule chaque mois le nombre de mètres carrés qu'un emprunteur pourrait s'offrir en achetant un appartement ancien pour lequel il voudrait limiter ses remboursements à 1000 euros par mois sur 20 ans. Il en ressort qu'à Saint-Étienne et à Nîmes, il a "perdu" en un mois respectivement 4 et 3 m<sup>2</sup>.

La perte est plus limitée à Toulon ou Grenoble (-2 m<sup>2</sup>), voire à Montpellier, Lille, Nice ou même Paris (-1 m<sup>2</sup>). Et à Angers, les acquéreurs peuvent se dire qu'ils ont bien fait d'attendre, puisque pour la même somme empruntée ils disposent de 2 m<sup>2</sup> de plus, d'après l'étude.

#### **La hausse des prix se confirme**

La raison de cette baisse globale du pouvoir d'achat immobilier? La demande qui, en dépit, d'une légère remontée des taux de crédit immobilier, reste soutenue. La hausse des prix n'est en rien enrayée, surtout dans les grandes villes de France.

À Paris, le mètre carré d'un appartement ancien s'établissait au premier trimestre en moyenne à 8.430 euros, et pourrait atteindre les 8.700 euros dès le mois de juin, d'après les notaires. Du coup, pour une mensualité de 1000 euros à rembourser pendant 20 ans à sa banque, on ne peut guère espérer, dans la capitale, s'offrir mieux qu'un studio de 23 m<sup>2</sup>.

La province n'est pas en reste. Pour 1000 euros par mois, on ne peut plus acheter que 100 m<sup>2</sup> à Nîmes, 85 m<sup>2</sup> à Toulon, 71 m<sup>2</sup> à Lille, 51 m<sup>2</sup> à Nice soit trois fois moins qu'à Saint-Étienne (159 m<sup>2</sup>).

Source: *LaVielmmo.com*

- **17/05/2017 - Les changements prévus par le nouveau régime dans le secteur immobilier**

L'immobilier est au cœur de la richesse, c'est ce que disait le Président des États-Unis. La facilitation de l'accès à la propriété immobilière est l'un des meilleurs moyens pour assurer le bien-être de la population. C'est dans cette optique que l'actuel Président français Emmanuel Macron souhaite apporter des changements pour que le secteur immobilier connaisse une prospérité pérenne.

Il faut admettre que les propositions du nouveau locataire de l'Élysée pendant sa campagne ont encouragé la plupart des acteurs dans l'immobilier (les propriétaires, les bailleurs, les acheteurs, les locataires ou même les investisseurs).

Les revenus des propriétaires occupants ne seront pas taxés, c'est-à-dire que l'occupation d'une résidence ne sera pas considérée comme un prêt immobilier remboursé malgré les rumeurs. En matière de vente immobilière, le système d'imposition dégressive a une très forte chance d'être conservé. Les loyers perçus par les bailleurs seront taxés de 30% et ceux qui sont perçus à Paris et à Lille seront encadrés de manière spécifique.

Dans le domaine de l'aide au logement, le nouveau régime prévoit une réévaluation de la dépense publique affectée à ce poste. Pour poursuivre le dynamisme de l'immobilier, les pouvoirs publics veulent allonger le délai d'application du PTZ et du dispositif Pinel.

Les investissements en rénovation énergétique vont bénéficier d'un crédit d'impôt pour faciliter la transition énergétique. Le régime de l'ISF sera plus ou moins similaire à celui appliqué avant l'élection. En ce qui concerne la taxe d'habitation, 80% des contribuables vont pouvoir échapper à cette catégorie d'imposition à partir de la fin de cette année.

### **Les nouvelles réformes**

Les propriétaires-bailleurs à Paris et à Lille seront soumis à un nouveau dispositif d'encadrement des loyers pour éviter le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Ces deux villes sont parmi les villes les plus densément peuplées de la France. Cette mesure est donc judicieuse.

Pour les travailleurs intérimaires, en période d'essai ou sous contrat CDD, la loi leur donnera l'occasion de signer un nouveau contrat de location ou un bail qui tient compte de la mobilité professionnelle.

Puisque les aides au logement représentent un apport de renforcement substantiel dans l'intégration sociale, le montant alloué à ce poste de dépense sera revu à la hausse pour relancer l'offre de logements.

Afin d'accélérer la transition énergétique, le crédit d'impôt octroyé pour les rénovations sera transformé en prime immédiatement disponible. En plus, les ménages et les entreprises qui décident de faire cette rénovation énergétique bénéficieront d'un audit énergétique pris en charge par l'État.

Pour la taxe d'habitation, 80% des contribuables en seront exonérés à partir du 1er janvier 2018. En clair, les célibataires et les couples avec un revenu annuel de moins de 20.000 euros et de 40.000 euros, respectivement, seront exonérés de cette taxation.

### **Garder quelques anciennes dispositions**

Les dispositions qui ont permis d'obtenir des résultats palpables seront retenues comme telles. La taxation sur les plus-values immobilières n'a pas fait l'objet d'un changement. La cession d'une résidence principale bénéficiera toujours d'une exonération d'impôt sur la plus-value.

Concernant les immobiliers en location, ils seront taxés à un taux qui tiendra compte de la tranche marginale d'imposition (TMI). Ce taux tourne généralement autour de 30%.

Si certains candidats ont proposé une légère baisse des droits de mutation, le régime actuel a décidé de garder le taux initial de 5,80% du prix du bien. C'est une décision rationnelle car ces droits représentent une grande partie des ressources des collectivités territoriales.

La période d'application du PTZ et du dispositif Pinel sera allongée suite à la demande des professionnels de l'immobilier. Ce sont des mesures d'incitation très efficaces pour garder un rythme de croissance accéléré dans le secteur immobilier.

*Source: Meilleurs taux.com*

### **• 17/05/2017 - Le marché du logement neuf reste dynamique au premier trimestre 2017**

Les commercialisations de logements neufs sont restées dynamiques au premier trimestre 2017, progressant de 13,8% sur un an et enchaînant ainsi dix trimestres de hausse, selon la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). De janvier à mars, les réservations auprès des promoteurs se sont élevées à 35.059 logements, une hausse qui "vient confirmer la tendance initiée depuis le dernier trimestre de l'année 2014", précise un communiqué publié mercredi.

"Les acquéreurs, qui bénéficient toujours de conditions particulièrement favorables avec des taux de crédit qui demeurent très bas, n'hésitent pas à concrétiser leurs projets",

constate la FPI. Toutefois cette croissance des réservations ralentit par rapport à son rythme des 12 derniers mois - à fin mars, la hausse est de 20,9% - et en outre "le rythme des mises en vente décélère".

Ainsi 28.541 logements ont-ils été mis sur le marché sur les trois premiers mois de 2017, soit une hausse de 6,4% sur un an, ce qui fait néanmoins légèrement baisser (-1,3%) l'offre commerciale à fin mars.

Aussi le délai d'écoulement de ces logements neufs se réduit à 9 mois, "voire moins dans certaines métropoles" telles que La Rochelle, Bordeaux ou Saint-Malo où il est de 7 mois, ce qui inquiète la FPI, pour qui "un délai de 12 mois est équilibré et sain". Cette tension se traduit par "une accélération des prix", "homogène sur le territoire avec une hausse du prix moyen de 5,1% à 4.177 euros le m<sup>2</sup>, au premier trimestre sur un an.

Source: LaVielImmo.com

## • 15/05/2017 - Le marché des maisons individuelles prospère

Le gouvernement français semble avoir gagné son pari! Les dispositions légales comme la loi Pinel et le PTZ ont eu des effets positifs palpables sur le marché immobilier. Les maisons individuelles se vendent bien depuis le début de l'année 2017.

Selon les professionnels de l'immobilier, les banques ont joué un grand rôle dans la réalisation de cette belle performance. Grâce à leurs offres promotionnelles sur les crédits immobiliers, une grande partie des ménages ont eu l'opportunité de devenir propriétaires.

D'après les enquêtes, les ventes des maisons individuelles ont progressé de 15,8% entre le mois de janvier et le mois de mars par rapport à la même période de l'année dernière.

Globalement, au début du mois d'avril 2017, le taux de croissance annuel des ventes s'est établi +19,5%. En somme, 139.500 maisons ont été vendues sur une période d'un an.

Pour les promoteurs immobiliers, ce résultat est le fruit de la collaboration entre le gouvernement et les différents acteurs sur le marché (banques, courtiers, constructeurs, etc). Leurs attitudes laissent entrevoir un reflet d'optimisme pour les sept mois restants. C'est plus ou moins la même chose qui se produit sur le marché immobilier marocain, le crédit immobilier Maroc ne cesse d'évoluer vers la réussite.

En tout cas, en France, les professionnels de l'immobilier ont félicité les banques pour leurs stratégies et leurs expertises. Selon eux, les résultats tendent à s'améliorer au fur et à mesure que le temps passe. Lors d'une interview, ils confient :

Cette croissance est soutenue par des conditions de crédit favorables et un prêt à taux zéro (PTZ) parfaitement calibré qui permettent aux ménages de garder un +moral immobilier+ tonique, malgré les incertitudes économiques et politiques.

À ce rythme, le marché immobilier est à même de pouvoir propulser tous les secteurs clés de l'économie française vers une croissance durable.

### **Les ventes sont en hausse**

Ce sont surtout les ventes de maisons neuves en secteur diffus qui ont connu un véritable succès depuis l'année 2015 (les ventes pour cette catégorie de maison ont enregistré une hausse de 13,7%). L'an dernier ce chiffre a atteint la valeur de 19,5%, c'est-à-dire un gain d'environ 5,8 points.

C'est une bonne reprise si on se réfère à l'essoufflement du secteur l'immobilier quelques années après la crise du « Subprime » de 2008.

Pour Patrick Vandromme, président de LCA-FFB, les mesures d'incitation doivent être poursuivies par le futur gouvernement. En effet, il confie :

Cette conjoncture favorable doit inciter "le futur hôte de l'Élysée et les futurs parlementaires" à conserver "les dispositifs qui fonctionnent et porter toute l'attention sur les trop nombreux blocages, qui affectent les délais de production et renchérissent les coûts"

La progression des ventes doit quand même faire l'objet d'une bonne coordination de la part de tous les acteurs concernés car la flambée des prix risque de déstabiliser le marché. La recherche de l'équilibre entre l'offre et la demande est la solution la plus efficace pour éviter les disparités régionales en termes de prix immobiliers.

### **Une structure bien organisée**

Le secteur immobilier en France bénéficie d'un appui dynamique de la part de l'État et de plusieurs organisations qui regroupent tous les professionnels du métier.

L'organisation LCA-FFB (Les Constructeurs Aménageurs – Fédération Française du Bâtiment) est la plus active dans le secteur immobilier en France. Elle rassemble les constructeurs, les promoteurs immobiliers et les aménageurs-lotisseurs.

Cette organisation dispose d'une immense force de proposition dans l'affectation des budgets publics destinés au secteur immobilier. Elle intervient aussi dans l'élaboration des lois et des réglementations liées aux activités immobilières. Elle représente plus de 800 entreprises et dispose d'une autonomie financière et administrative.

*Source: Meilleurtaux.ma*

### **• 15/05/2017 - IDF : l'immobilier francilien reste dynamique selon les Notaires**

Dynamisme, tel est le mot qui résume l'activité immobilière francilienne en février 2017. Selon la dernière note de conjoncture des Notaires de Paris-Ile-de-France, le marché affiche des hausses de prix, mais aussi du volume des ventes. Le constat est le même dans les grandes villes de France. Signe de l'attractivité de la pierre pour les ménages qui profitent toujours des taux immobiliers bas.

### **Des prix et des ventes en hausse en Ile-de-France**

Les taux de prêt immobilier continuent de booster le marché. Un phénomène qui pallie, pour l'heure, la hausse des prix ? Ces derniers affichent en effet des augmentations en Ile-de-France... Et s'affolent dans la capitale qui tire la moyenne globale vers le haut.

En IDF, le prix au m<sup>2</sup> atteint 5 460€ dans l'ancien, soit une hausse de +3,8% en un an. A Paris, c'est encore plus fort avec +5,2% sur un an et un prix moyen de 8430€/m<sup>2</sup>. Dans le détail, l'augmentation est plus marquée pour les appartements (+3,8%) que pour les maisons (+1,9%). Le prix moyen pour une maison ancienne en IDF s'élève alors à 293 700 euros (+1,9% sur un an). Tout dépend de la localisation du bien, de son état, etc.

Les transactions enregistrent +19% en un an, avec 42 060 ventes de décembre 2016 à février 2017. Preuve de la bonne santé du marché. « Les premiers résultats de mars 2017 font état d'une nouvelle progression des ventes. L'approche des élections présidentielles est restée sans effet sur le marché au 1er trimestre. En revanche, l'orientation haussière des taux d'intérêt a pu inciter les acquéreurs à concrétiser rapidement leur acquisition », soulignent les Notaires.

### **Simuler ses frais de notaire pour connaître son budget immobilier**

Avant de vous lancer dans un achat immobilier, il faut penser à bien évaluer sa capacité d'achat, donc d'emprunt. Même s'il est possible d'emprunter à 110%, c'est-à-dire sans apport, en règle générale, les banques attendent un minimum de 10% d'apport.

Celui-ci doit permettre de couvrir les frais d'agence et les frais de notaire. Vous pouvez effectuer la simulation des frais de notaire sur Empruntis pour pouvoir les inclure à votre enveloppe budgétaire.

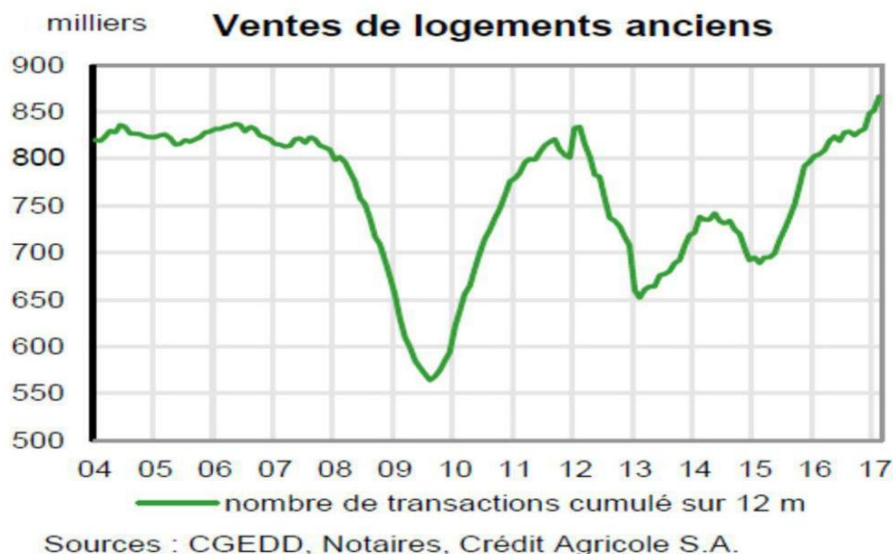
*Source: Empruntis.com*

### **• 11/05/2017 - Immobilier : le marché de l'ancien en repli en 2018**

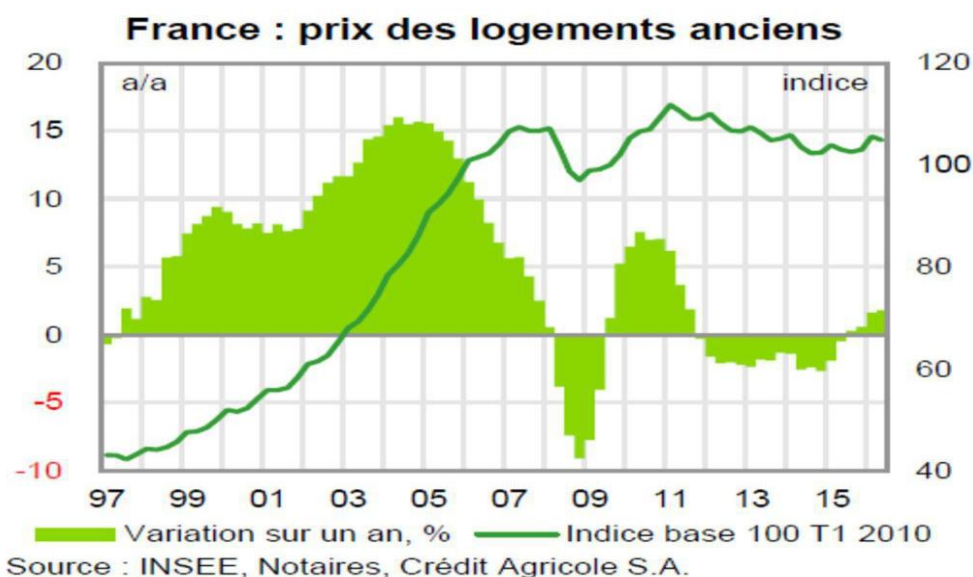
11 Mai 2017 - Les ventes dans l'immobilier ancien devraient se replier en 2017 et 2018. Les prix orientés à la hausse cette année diminueront l'an prochain.



Le millésime 2017 sera-t-il aussi bon que celui de 2016 pour l'immobilier ancien ? Rien n'est moins sûr ! Si 2016 a été une très bonne année avec 848.000 ventes, soit un bond de 6,4% par rapport à 2015, 2017 devrait voir le marché fléchir selon l'étude Perspectives réalisée par Olivier Eluere du Crédit Agricole S.A.



**Les raisons ?** La remontée des taux d'intérêt. Ces derniers sont en effet calculés en fonction de l'évolution des obligations d'Etat, les OAT 10 ans. Or ces dernières sont orientées à la hausse depuis la fin 2016 passant de 0,16% en juillet-août 2016 à 0,92% en avril 2017. Une tendance qui devrait se poursuivre jusqu'à la fin de l'année 2018 selon cet expert du Crédit Agricole entraînant une hausse modérée des taux d'intérêt lors des prochains trimestres.



**Hausse des taux confirmée.** Mais l'expert de la banque verte n'exclut pas pour autant la perspective d'une remontée des taux de crédit qui serait plus forte que prévu. Un financement plus coûteux qui, associé à une accélération de la hausse des prix en 2017, pourrait diminuer la capacité d'achat des emprunteurs. Cette dernière pourrait même se révéler insuffisante pour certains d'entre eux provoquant une baisse des transactions de 3% en 2017 pour s'établir à 820.000 ventes. Les prix augmenteraient de 2 à 3% avant de fléchir légèrement en 2018 comme le nombre de transactions.

Source: Pap.fr

- **10/05/2017 - La flambée des prix risque de déstabiliser le marché immobilier Détails**

Ce n'est plus la hausse du coût d'emprunt qui fait peur mais les prix de l'immobilier qui commencent à grimper à cause d'une demande en très forte croissance. En effet, les études du « Crédit Logement » dévoilent une hausse de 0.2 points de base (le taux d'intérêt moyen était de 1,51% pendant le premier trimestre de cette année).

Cette hausse n'a pas vraiment affecté le comportement d'emprunt des ménages, c'est le niveau des prix qui inquiète les acteurs sur le marché immobilier.

Les conditions d'emprunt incitent les ménages à contracter des prêts. Les banques proposent des offres intéressantes, parfaitement compatibles aux profils et aux budgets des emprunteurs.

On peut dire que grâce à ces facteurs, le crédit immobilier a atteint un niveau très encourageant pendant les trois premiers mois de cette année. Malgré la hausse des taux d'emprunt, le marché arrive encore à garder son dynamisme.

Michel Mouillart, professeur à l'Université Paris Ouest et analyste à l'Observatoire Crédit logement confie :

La hausse des taux de crédit immobilier n'a pas du tout affecté le dynamisme du marché

Ainsi, les chiffres obtenus au mois de mars indiquent que la production de crédits a connu une hausse annuelle de 29,9% (hors rachats de créances).

Pourtant, cette belle performance risque d'être anéantie par la hausse généralisée des prix de l'immobilier. Abstraction faite des spéculations, une des causes principales de ce phénomène est la montée fulgurante de la demande sur le marché.

### **Les effets immédiats**

Malheureusement, ce dynamisme exceptionnel du marché du crédit est menacé d'instabilité et même de chute brutale en l'absence de mesures de coordination de prix.

En effet, si les prix continuent d'augmenter pour atteindre un niveau exagéré, les emprunteurs vont se décourager. Cette réticence va avoir des impacts sur les activités des établissements de crédit, notamment en termes de chiffre d'affaires et de revenus d'intérêt.

Une note de conjoncture publiée récemment par les Notaires de France évalue l'inflation immobilière à 1.7% tous les ans. Mais cette année, il est fort probable que le niveau des prix progresse plus vite que l'année dernière.

Ainsi, selon les estimations, le prix moyen des logements anciens va connaître une croissance de 4,3% sur un an vers la fin du mois de mai (cette prévision est plus probable pour les logements parisiens).

Certes, cette tendance à la hausse est encore parfaitement réversible, mais ce qu'il faut éviter c'est la dégradation de la solvabilité des emprunteurs. Selon l'Observatoire :

Depuis près de six mois, la hausse des coûts des opérations réalisées pèse de plus en plus fortement sur la solvabilité des ménages

### **Les banques rassurent ses clients**

C'est vrai que le taux moyen a légèrement augmenté ces trois derniers mois (il s'est établi à 1,51%, donc toujours en-dessous de son niveau de mars 2016 qui atteignait 1,92%).

L'Observatoire prévoit un plafonnement du taux moyen à 1,75% à la fin de l'année. Comme le déclare Jean-Marc Vilon, directeur général de l'Observatoire Crédit Logement :

Le crédit immobilier est plus que jamais le moyen pour les banques de conquérir des clients

Les banques, soucieuses d'établir un bon équilibre financier pour le bien de ses clients, ont décidé d'opter pour un allongement continu des délais de remboursement (215 mois en moyenne).

Source: Meilleurs taux.com

## • 08/05/2017 - Logement : Macron s'inscrit dans la continuité de Hollande

**Le vainqueur de l'élection présidentielle Emmanuel Macron ne devrait pas révolutionner la politique du logement menée lors du quinquennat Hollande, même si quelques innovations sont à prévoir.**

Une fois à l'Elysée, le futur président de la République Emmanuel Macron devrait s'intégrer dans la continuité du quinquennat Hollande en ce qui concerne les problématiques liées au logement. Le leader d'*En Marche !* compte en effet prolonger la plupart des dispositifs existants, notamment fiscaux, loués pour leur efficacité en cette fin de quinquennat. Ainsi, le prêt à taux zéro (PTZ) élargi et le dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel ne seront pas modifiés sitôt Macron arrivé à l'Elysée. Autre dispositif phare du quinquennat Hollande, l'encadrement des loyers sera également maintenu. Pour justifier le prolongement de cette mesure mal accueillie par la profession immobilière et les différentes fédérations de propriétaires, Emmanuel Macron déclare être « pragmatique : il faut la garder et l'évaluer, mais attention aux effets pervers, comme les 13 % d'appartements locatifs retirés du marché, et la baisse des efforts de rénovation des bailleurs ».

### **Transition énergétique**

Sur deux autres grands thèmes structurants, Macron devrait poursuivre la politique engagée : d'une part il devrait miser sur le développement des métropoles avec un choc de l'offre dans les zones les plus tendues que sont notamment l'Île-de-France et la Provence-Alpes-Côte d'Azur, « quitte à ce que l'Etat prenne la main avec des opérations d'intérêt national », indiquait le candidat durant sa campagne. De même, en matière de rénovation énergétique, Emmanuel Macron a promis d'éradiquer les passoires énergétiques des propriétaires les plus précaires à horizon 10 ans. Il va aussi proposer un audit gratuit à tous les propriétaires occupants en situation de précarité énergétique, et vise la rénovation de la moitié des passoires énergétiques d'ici à 2022. Pour ce faire, le futur président de la République mettra en place un fonds public qui prendra « intégralement en charge les travaux des propriétaires les plus précaires, avec un remboursement au moment de la vente du bien ».

### **Des aides au logement rabotées ?**

Mais Emmanuel Macron propose tout de même quelques évolutions qui pourraient avoir des conséquences importantes. D'abord, il compte supprimer la taxe d'habitation, un « impôt injuste » selon lui, qui coûte 10 milliards d'euros par an. De quoi déplaire fortement aux collectivités locales qui bénéficient jusqu'ici du produit de cet impôt, même si le candidat *En Marche !* leur a garanti une compensation.

Par ailleurs, les aides aux logements pourraient être à terme rabotées. Pour le futur président de la République, elles ont un effet inflationniste. En revanche, il concède que, tant que la hausse de l'offre de logements pour les jeunes - qu'il propose - « ne sera pas à la hauteur », il n'entreprendra pas de baisser le pouvoir d'achat des locataires par le biais d'une baisse des aides.

### **Un nouveau bail mobilité professionnelle**

Du reste, la grande nouveauté du programme d'Emmanuel Macron sera la création du « Bail mobilité professionnelle » pour les actifs en situation de précarité (formation, période d'essai, stage). « Il s'agira d'un bail d'une durée de 3 mois à un an, destiné aux actifs en mobilité professionnelle et soumis aux mêmes protections réglementaires que le bail étudiant », indiquait-il dans son programme. Et ajoutait que « ce bail sans dépôt de garantie sera déployé dans certaines zones tendues où les logements sont aujourd'hui

*trop souvent détournés du marché locatif à des fins touristiques* ». Une solution de court terme qui pourrait toutefois débloquer certaines situations.

Source: *latribune.fr*

## • **08/05/2017 - Le marché immobilier ancien reste dynamique**

Le marché immobilier ancien se porte bien. Les statistiques au mois de février indiquent en effet que les ventes de logements anciens ont continué de grimper. Ce dynamisme du marché est principalement expliqué par les taux de crédit favorables. Bien qu'ils soient en légère hausse, ces taux poussent les particuliers à souscrire des prêts pour financer leurs acquisitions et ce, malgré une hausse des prix des biens.

Si en 2016, le marché immobilier ancien avait déjà été très dynamique, l'effervescence devient encore plus importante cette année. À la fin du mois de février, le nombre de ventes de logements anciens a crû de 7,7% sur un an, s'établissant à 867 000 et dépassant ainsi le record historique de 848 000 ventes signées l'année dernière.

Cette embellie du marché est en partie tirée par les taux d'intérêt des crédits immobiliers qui sont toujours avantageux. Les notaires indiquent que ce dynamisme du marché immobilier ancien amorcé depuis 2016 pourrait « raréfier le nombre d'acquéreurs en puissance qui auront trouvé ce qu'ils recherchaient » ainsi que le stock de biens à vendre.

### **Des taux de crédit en hausse mais toujours favorables**

Certes, les notaires notent une « lente ascension » des taux des crédits immobiliers, toutefois, celle-ci « ne décourage pas les acquéreurs ». Les particuliers profitent toujours des conditions avantageuses offertes par les établissements bancaires et souscrivent des crédits pour financer leurs achats.

En mars dernier, les taux de crédit que servent les banques ont poursuivi leur hausse, progressant à 1,51%, un barème qui est tout à fait favorable. Si l'on compare ces chiffres de l'observatoire Crédit Logement/CSA à ceux de l'année dernière, on constate que ce niveau est similaire à celui enregistré en juillet 2016.

Les notaires redoutent néanmoins « une augmentation démesurée » des taux d'intérêt qui « viendrait freiner la capacité financière d'achat et troubler l'équilibre actuel. Ils soulignent que cette éventualité pourrait s'accomplir dans le cas où la France sortirait de l'Union européenne et abandonnerait de ce fait la monnaie unique.

### **Des prix en hausse depuis le dernier trimestre 2016**

Pour ce qui est des prix des biens immobiliers anciens, ils ont progressé depuis le quatrième trimestre 2016. Selon les statistiques, ils ont augmenté de 1,7% sur un an (+1,9% pour les appartements et +1,5% pour les maisons) à cette époque. Au dernier trimestre 2016, seules trois villes ont connu une baisse des prix des appartements anciens sur tout le territoire. Il s'agit de Marseille (-1,3%), Saint-Étienne (-5%) et de Toulouse (-1,5%).

Dans les autres principales villes de l'Hexagone, les prix ont grimpé. Les chiffres montrent une hausse de 1 à 2% à Dijon, Nice, Reims et Tours. La progression oscille entre 2 à 5% à Aix-en-Provence, Besançon, Brest, Grenoble, Lille, Montpellier, Nantes, Rennes et Toulon.

Dans les grandes métropoles, la hausse des prix est passée au-dessus de 5% : 11,2% à Bordeaux, 6,8% à Strasbourg et 6,2% à Lyon. Les prix des maisons anciennes ont également augmenté dans la plupart des métropoles au dernier trimestre 2016. Seules Béthune (-3,6%), Dijon (-6,8%), Nancy (-6,9%) et Valenciennes (-4,3%) ont affiché des prix en baisse.

En se basant sur les avant-contrats de vente signés par les notaires sur l'ensemble du territoire français, les prix des appartements anciens devraient afficher une progression annuelle de 4,3% à la fin de ce mois de mai. Ceux des maisons anciennes devraient pour leur part augmenter de 6,1% sur les 12 mois écoulés.

Source: *Meilleurtaux.ma*

## • 04/05/2017 - La hausse des prix risque de déstabiliser le marché immobilier

L'Observatoire Crédit Logement/CSA tient à rassurer le marché. Malgré la hausse du taux des crédits qui a atteint 1.51%, récemment, ses analystes estiment qu'à ce niveau, les emprunts sont encore parfaitement accessibles au grand public.

Cependant, ce dynamisme avéré du crédit risque d'être perturbé par la flambée du prix de l'immobilier sans mesures d'accompagnements adéquates.

Même si le taux de crédit immobilier a connu une légère hausse depuis 2016, le baromètre Crédit logement / CSA reflète l'optimisme des professionnels de l'immobilier. En effet, les taux d'emprunt, abstraction faite des coûts d'assurance, ont progressé de deux points de base depuis le mois de mars (0.02%).

Et malgré la disponibilité des dépôts et un refinancement à moindre coût dont bénéficient les banques via la politique monétaire expansive de la BCE, la variation des taux de crédit immobilier est de plus en plus indépendante de l'évolution des taux appliqués pour les Obligations Assimilables du Trésor (OAT).

En clair, il y a un léger retard d'ajustement entre les taux de l'OAT et ceux du crédit immobilier, comme le confirme l'économiste Michel Mouillart :

Habituellement, on constate un décalage d'environ trois mois entre la hausse des OAT et celle du crédit immobilier. Les légères tensions observées sur le crédit immobilier correspondent donc à des tensions sur les OAT à la fin 2016. De même, les OAT ont récemment à nouveau diminué, ce qui pourrait se traduire dans trois mois dans le coût des emprunts immobiliers.

### **Quels sont les effets sur le délai de remboursement ?**

La hausse des taux, si elle dépasse un certain seuil, peut influencer le portefeuille des ménages qui ont contracté un prêt.

Mais à son niveau actuel, ce taux n'a pas encore eu un effet indésirable sur le comportement d'emprunt des ménages, comme ce fut le cas en 2016 où le taux atteignait 1.92%. Le fait est que même si les taux de crédit montent légèrement chaque mois, ils restent toujours stables annuellement.

En plus, toutes les catégories de ménages ont eu accès aux crédits de manière équitable, ce qui évite l'apparition d'asymétrie d'information et de primes aux « bons » emprunteurs.

Tous ces facteurs contribuent à rendre le marché du crédit plus efficient. La hausse du taux d'emprunt, même si elle a tendance à déstabiliser le marché sur le long terme, va allonger les durées des prêts (à environ 18 ans) et favorisera la capacité de remboursement des ménages les plus modestes.

### **Mais il faut être prudent sur l'évolution des prix**

Par le mécanisme de la loi de l'offre et de la demande, l'accès d'un grand nombre d'acheteurs aux crédits immobiliers engendre la hausse du prix des logements.

Cette hausse devrait être maîtrisée afin d'éviter d'éventuelles spéculations qui pourraient porter atteinte au secteur immobilier pendant cette année 2017.

D'un côté, l'indicateur de solvabilité de Crédit Logement / CSA est une bonne source d'informations et doit être suivi de près après sa première baisse en deux ans.

De l'autre côté, si on se réfère à la croissance moyenne des prix de l'immobilier depuis 2011, la croissance des revenus moyens des ménages connaît un ralentissement. Ce phénomène doit faire l'objet d'une analyse approfondie de la part des pouvoirs publics afin de stabiliser le pouvoir d'achat des ménages pendant la période d'emprunt.

Source: *Meilleurs taux.com*



- **03/05/2017 - Le marché des maisons individuelles poursuit sa "puissante progression"**

Les ventes de maisons individuelles ont affiché une "puissante progression" au premier trimestre 2017, poursuivant sur le rythme dynamique de l'an dernier, selon des chiffres annoncés mercredi par les professionnels du secteur. De janvier à mars ces ventes ont augmenté de 15,8% par rapport à la même période de l'an dernier, selon l'indicateur Markemétron publié par les Constructeurs et aménageurs de la Fédération française du Bâtiment (LCA-FFB) et Caron Marketing. Et à fin mars 2017, le taux de croissance annuel atteignait même +19,5%, soit 139.500 maisons vendues sur les douze mois écoulés.

Dans un communiqué, les constructeurs se félicitent de "la poursuite, sur les trois premiers mois de l'année 2017, de la puissante progression des ventes de maisons individuelles". Cette croissance est "soutenue par des conditions de crédit favorables et un prêt à taux zéro (PTZ) parfaitement calibré qui permettent aux ménages de garder un +moral immobilier+ tonique, malgré les incertitudes économiques et politiques", commentent-ils.

Après avoir enregistré une hausse de 13,7% en 2015, les ventes de maisons neuves en secteur diffus -hors lotissements réalisés par les promoteurs-, ont bondi l'an dernier de 19,5% pour s'établir à 133.600, selon la LCA-FFB. Cette reprise succédait à quatre années de recul. Pour le président de LCA-FFB, Patrick Vandromme, cette conjoncture favorable doit inciter "le futur hôte de l'Élysée et les futurs parlementaires" à conserver "les dispositifs qui fonctionnent et porter toute l'attention sur les trop nombreux blocages, qui affectent les délais de production et renchérissent les coûts".

*Source: LaVielmmo.com avec AFP*

### • 17/05/2017 - Etats-Unis: Baisse des mises en chantier de logements

Les mises en chantier de logements aux États-Unis ont reculé en avril à la surprise des analystes tout comme les permis de construire, selon des données publiées mardi par le département du Commerce.

Elles se sont établies à 1,172 million en rythme annualisé et en données corrigées des variations saisonnières, marquant un repli de 2,6% sur un mois alors que les analystes tablaient sur une hausse de 3,3%.

Les mises en chantier d'immeubles ont lourdement chuté, en flanchant de 9,6% par rapport à mars.

Les maisons individuelles, qui représentent plus des deux tiers des mises en chantier, ont toutefois limité la chute de l'indice en grappillant 0,4%.

Par zones géographiques, la chute de l'indicateur est spectaculaire dans le nord-est des États-Unis (-37,3%) même si elle est contrebalancée par une très forte hausse dans le Midwest (+41,1%).

Sur un an, les mises en chantier de logements restent toutefois légèrement dans le vert (+0,7%).

Indicateur des mises en chantier à venir, le nombre de permis de construire aux États-Unis a également marqué le pas en avril, cédant 2,5% à 1,229 million alors que les analystes tablaient sur une hausse de 0,8%.

Ce sont les permis de construire des maisons individuelles qui ont plombé l'indice en chutant de 4,5%, accusant ainsi leur plus lourd recul mensuel depuis février 2015, a précisé le ministère.

Les permis de construire d'immeubles ont en revanche bien résisté en s'adjudgeant 1,5%.

*Source: affaires.lapresse.ca*

### • 09/05/2017 - Baisse des dépenses de construction aux Etats-Unis en mars

Les dépenses de construction aux Etats-Unis ont reculé en mars après avoir atteint un record le mois précédent, sous l'effet d'une pause dans le secteur privé après cinq mois de progression.

Les dépenses de construction ont diminué de 0,2% à 1.218 milliards de dollars (1.114 milliards d'euros) en mars mais leur total de février a été révisé à 1.220,7 milliards, un record, selon les chiffres publiés lundi par le département du Commerce.

Le chiffre révisé de février fait ressortir une hausse de 1,8% au lieu de celle de 0,8% initialement annoncée.

Les économistes interrogés par Reuters tablaient en moyenne sur une progression de 0,4% en mars. Par rapport au même mois de 2016, les dépenses de construction ont augmenté de 3,6%.

Les dépenses de construction privées sont ressorties inchangées après avoir augmenté de 1,7 en février, ce qui marquait alors leur cinquième progression en autant de mois.

Les investissements dans la construction résidentielle ont progressé de 1,2%, leur sixième mois consécutif de hausse, mais ceux dans les structures non résidentielles ont reculé de 1,3%.

Les dépenses de construction publiques ont reculé de 0,9%, après un bond de 2,3% en février. Au niveau du gouvernement fédéral, elles ont toutefois rebondi de 4,5% après deux mois consécutifs de baisse.

*Source: capital.fr*

- **31/05/2017 - Immobilier : le Brexit et « l'effet Macron » poussent les Britanniques vers Paris**

**Les anglais représentent 10 % des acheteurs dans la capitale. Dans les beaux quartiers les transactions dépassent parfois plus de 7 millions d'euros.**

C'est une tendance très récente », pour Me Thierry Delesalle. Ce notaire parisien constate « un afflux de Britanniques achetant à Paris. Ils représentent 10 % des acheteurs étrangers, juste derrière les Italiens (17 %) et devant les Américains ».

La tendance est confirmée par les agents immobiliers spécialistes du haut de gamme : « Le Brexit, bien sûr, mais aussi l'élection d'Emmanuel Macron, avec son discours pro-business, ont rassuré les acquéreurs étrangers et débloqué des négociations gelées pendant la campagne par la crainte de voir arriver l'extrême droite au pouvoir », analyse Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France et Monaco, réseau d'agences immobilières de luxe.

Ce professionnel s'attend à l'arrivée de 25 000 à 30 000 acheteurs à fort pouvoir d'achat, en provenance de Grande-Bretagne, souhaitant devenir propriétaires à Paris et dans ses banlieues huppées. Un couple franco-britannique, travaillant dans la banque et désirant s'installer à Paris a ainsi acquis, pour 4 millions d'euros, un appartement dans le 6<sup>e</sup> arrondissement. Le réseau d'agences immobilières Daniel Féau confirme, lui, l'arrivée de Londoniens, plutôt des Français expatriés, encore résidant à Londres mais achetant des pied-à-terre à Paris « au cas où »...

### **L'afflux ne touche que la capitale**

« La baisse de la livre, le statut fiscal britannique pour les non-domiciliés devenu moins attractif, le Brexit et, surtout, l'effet Macron qui a promis d'exonérer d'impôt sur la fortune les placements financiers, la confiance, le "ouf !" de soulagement après l'élection, les poussent vers la France », détaille Charles-Marie Jottras, président de Daniel Féau qui a également conclu, avec ce type de clients, des transactions à parfois plus de 7 millions d'euros dans les beaux quartiers. « La plupart des grandes fortunes professionnelles françaises, répertoriées par le magazine Challenges,...

Source : *lemonde.fr*

- **19/05/2017 - Naked House : petite révolution dans l'immobilier londonien**

Un groupe de londoniens exaspérés par le prix de l'immobilier dans la capitale britannique, parmi les plus élevés au monde, a décidé de prendre les choses en main en fondant Naked House. Une association à but non lucratif qui construit et vend des petites habitations sans fioriture à prix coûtant.

**C'est le projet dont tout le monde parle en Angleterre ! Naked House vient de recevoir l'appui du maire pour lancer la construction de ses petits quartiers brutalistes sur trois sites de l'agglomération londonienne.** Le prix moyen d'un logement à Londres est de 690 000 €. Trop élevé pour la majorité de ses habitants, dont le salaire annuel moyen est de 40 000 €. Contraints d'habiter chez leurs parents, en colocation ou sur un bateau, quelques jeunes habitants de Londres se sont regroupés pour apporter leur solution contre la flambée des prix de l'immobilier dans la capitale : construire des habitations en béton, sur des terrains loués à la ville et les vendre nues.

Leur prix ? Entre 180 et 415 000 €. Pour s'en offrir une, il faut postuler auprès de Naked House. Prioritaires les primo-accédants et les revenus les plus bas. Ce projet, présenté en 2016 au pavillon britannique de la Biennale d'Architecture de Venise, est en partie financé par la mairie. Association à but non lucratif, Naked House ne vendra pas ses maisons plus chères que ce qu'elles ont coûté. La construction du premier quartier (22 habitations), à Enfield dans le North London, commencera en 2019 pour une inauguration début 2020. Mais ce n'est qu'un début, l'association affirme que 300

ménages ont déjà postulé et que d'autres communes sont candidates pour les accueillir. En effet, la location du terrain à la ville, même à prix modique, est une source de revenus durable.

**Côté design et architecture, c'est back to basics !** Toutes les habitations sont construites sur le même modèle hybride-moderne, entre maison de campagne et loft urbain. Entre 50 et 87 m<sup>2</sup>, modulables, lumineuses et brutes de décoffrage. Une chambre dans la mezzanine, un escalier central, un grand salon et *basta* ! Une ode au minimalisme dont le prix n'est pas la seule raison... OMMX, le cabinet d'architectes en charge du projet a voulu laisser aux Londoniens de la place pour laisser parler leur créativité, le *do it yourself* étant dans leur ADN. Solidaire, intelligent et looké, on parie que ce projet fera des petits dans d'autres capitales européennes...

Source : [thegoodlife.thegoodhub.com](http://thegoodlife.thegoodhub.com)

- **01/05/2017 - Immobilier : hausse des prix en Angleterre, baisse en France**

**L'immobilier européen profite en ordre dispersé de la reprise. En France, la baisse devrait être plus marquée cette année.**

«La plupart des marchés immobiliers sont en phase de stabilisation ou de hausse, cette année, à mesure que les conditions économiques s'améliorent», indique une note de Standard & Poor's. L'agence américaine table ainsi sur une reprise modeste des prix immobiliers aux Pays-Bas (+ 1 %) et plus soutenue en Allemagne (+ 4,5 %). Et l'embellie se confirme en Irlande pour la deuxième année consécutive (+ 3,5 %). Le record revient à la Grande-Bretagne où les prix devraient accélérer de 7 %, soutenus par des conditions de financement favorables, la baisse du chômage et une offre de logements plus limitée.

Le sujet préoccupe la Banque d'Angleterre, qui envisage de relever son taux directeur début 2015. Car la bonne santé de l'économie britannique - hausse du PIB de 1,7 % en 2013 - est tirée par un secteur immobilier dopé par le crédit. «Le boom n'est pas que londonien, précise S & P. La hausse enregistrée au pays de Galles est la plus forte depuis 2004 et depuis 2002 dans le sud-ouest du pays.»

#### **De fortes disparités régionales**

Le marché immobilier est beaucoup moins euphorique en France. La baisse des prix devrait être plus marquée cette année, à - 2 %, contre - 1,4 % en 2013. Une réduction qui masque en réalité de fortes disparités régionales. Malgré la baisse des prix, le marché reste «cher à des standards historiques», souligne l'agence de notation. Et ce, alors que les conditions de financement sont au plus bas, avec un taux d'intérêt moyen de 3 % sur le dernier trimestre 2013.

Autre constante du marché hexagonal, un «manque chronique de logements». L'année 2013 a été particulièrement mauvaise: les permis de construire ont reculé de 18 %. Les besoins annuels de nouveaux logements sont estimés à 450.000, contre une offre de 330.000. Dans ce panorama, l'Europe du Sud reste à la traîne. L'Espagne peine à se relever de l'effondrement de la bulle immobilière, même si la baisse doit être moins marquée, à - 2 % contre - 4,6 % en 2013 et - 10,5 % en 2012. Les prix reculent également en Italie.

Source : [immobilier.lefigaro.fr](http://immobilier.lefigaro.fr)

- **26/05/2017 - Les nouvelles Immobilières d'Avril 2017 en Espagne**

## **Le SIMA 2017 du 25 au 28 mai à Madrid**

La 19ème édition de la plus grande foire immobilière d'Espagne (SIMA : Salon Inmobiliario Internacional de Madrid) aura lieu du 25 au 28 mai dans la capitale espagnole. 275 exposants, 25% de plus qu'en 2016, présenteront leur offre immobilière aux professionnels et au grand public.

## **Le locatif affiche une rentabilité de 8,8% en Espagne**

Selon une étude de la Banque d'Espagne (basée sur les données du 4ème trimestre 2016), acheter un appartement pour le mettre en location offre une rentabilité brute moyenne de 4,4% annuellement. Si on y rajoute la revalorisation du bien immobilier sur 12 mois, ce chiffre monte à 8,8%. Et même à plus de 10% à Madrid et à Barcelone où les hausses de loyers et la valorisation des biens immobiliers sont bien supérieures. Nous vous en parlerons dans l'un de nos prochains articles.

## **16% des Espagnols sont propriétaires d'au moins 2 logements**

84% des Espagnols sont propriétaires, c'est l'un des taux de propriété les plus élevés en Europe. 16% possèdent même 2 logements, et 3% ... 3 logements. Pour un espagnol, « mettre l'argent dans un loyer, c'est perdre son argent ! ».

## **Les étrangers ont acheté 53.500 logements en Espagne en 2016**

La lune de miel entre l'acheteur étranger et la côte espagnole continue. Selon les notaires espagnols, 53.500 logements ont été acquis par des étrangers en 2016 (14,5% de plus qu'en 2015), dont près de 9 sur 10 dans des provinces côtières : les acquisitions par des étrangers ont représenté 43% des achats immobiliers dans la province d'Alicante, 40% à Tenerife, 34% à Malaga, 33% aux Baléares et 30% à Gironne !

## **Immobilier de luxe à vendre avec oeuvres d'art !**

40% de l'immobilier de luxe à la vente en Espagne inclut des oeuvres d'art dont les prix varient généralement de 1000 à 50000 € ; exceptionnellement on peut même trouver des oeuvres d'art à plus de 250.000 €. Les oeuvres d'art représentent alors 5% de la valeur de la vente. Ce sont le plus souvent des tableaux ou des photos d'art, mais aussi des sculptures, et du mobilier.

## **Les transactions dans l'immobilier de luxe en hausse de 27%**

Dans une étude récente, l'INE (l'institut national des statistiques en Espagne) montre que les ventes de logements de plus de 900.000 € ont augmenté de 27% en 2016 avec des hausses supérieures à Valence (+104%), la Costa Brava (+37%), Madrid et Marbella (+31%). Ce sont majoritairement des étrangers qui achètent et, parmi eux, des Britanniques, des Français, des Belges, des Hollandais, des Allemands, des Scandinaves et ... des Chinois. Le bien le plus recherché : villa avec vue sur mer et piscine, un classique !

## **Notre estimation : l'Espagne accueillera 83 millions de touristes en 2016**

Après l'année record de 2016 avec 76 millions de touristes accueillis, et au vu des statistiques de fréquentation des 5 premiers mois de 2017, nous estimons que l'Espagne devrait accueillir 83 millions de touristes en 2017, soit autant que ... la France, première destination touristique mondiale qui devrait perdre ce titre pour sa voisine ibérique en 2018.

Source : [Espanimmobilier.wordpress.com](http://Espanimmobilier.wordpress.com)



- **22/05/2017 - Immobilier en Espagne: les Marocains en tête des investisseurs étrangers**

Kiosque 360. Les Marocains sont de plus en plus nombreux à acheter des biens immobiliers en Espagne. Ils concurrencent fortement les ressortissants britanniques et allemands et se classent en deuxième position des investisseurs non européens sur ce marché.

Les ressortissants marocains s'intéressent de plus en plus au marché immobilier dans la péninsule ibérique. En effet, selon un rapport de l'Office de l'enregistrement de la propriété en Espagne, le nombre de Marocains ayant acquis un bien immobilier durant les trois premiers mois de cette année, a connu une hausse de 3.40% par rapport à la même période en 2016. Ce qui les place en deuxième position des investisseurs non européens dans le domaine de l'immobilier en Espagne, derrière les Chinois et devant les Algériens.

Sur le nombre de transactions effectuées durant le premier semestre de l'année 2017, les Marocains arrivent en neuvième position à l'échelle mondiale avec un taux de 3.58%, derrière les Britanniques (14.47%), les Français (9.64%), les Belges (6.85%), les Suédois (6.33%), les Roumains (5.26%), les Chinois (4.28%) et devant les Russes (3.09%), les Hollandais (2.26%), les Norvégiens (2.20%), les Ukrainiens (1.55%) et les Algériens (1.47%).

Deux données poussent les Marocains à investir dans l'immobilier en Espagne, notamment en Andalousie. Il y a le fait de se voir délivrer une carte de séjour et l'attractivité des plages de cette partie de la péninsule, rapporte le quotidien Akhbar Al Yaoum dans son édition de ce mardi 23 mai.

Le quotidien, qui s'appuie sur les données de ce rapport officiel, souligne que les Marocains ont acquis environ 245 biens immobiliers durant l'année 2015 dans la région de la Costa Blanca, rendue célèbre par ville d'Alicante, soit 45 biens de plus que l'année 2014, qui comptait l'achat de 200 biens immobiliers.

En 2013, le nombre de transactions effectuées par les Marocains ne dépassait pas 181 contre 101 en 2012, 50 en 2011 et 36 en 2010. Ainsi, en l'espace de cinq ans, le nombre de biens immobiliers appartenant à des ressortissants marocains est passé à 813.

*Source : fr.le360.ma*

- **14/05/2017 - Immobilier en Espagne : "Golden Visa" : 2,157 milliards d'euros d'investissement en Espagne !**

2236 familles étrangères non européennes ont obtenu un permis de résidence en Espagne grâce à leurs investissements, dont 94% (2097) pour des acquisitions immobilières supérieures à 500.000 €.

Nous en avons parlé en octobre 2016 dans l'un de nos articles. Il s'agit d'un avantage pour les étrangers non européens qui investissent dans un bien immobilier en Espagne : si le montant de leur acquisition est supérieur à 500.000 €, ils obtiennent alors automatiquement leur permis de résidence.

Un article d'El Pais nous apprend que le visa D, mieux connu sous le nom de « visa en or », introduit par le gouvernement espagnol en 2013 dans le but d'attirer dans le pays de riches investisseurs étrangers, a généré 2,157 milliards d'euros d'investissements depuis sa création jusqu'à fin 2016. Un peu plus de trois ans et demi après son lancement, le dispositif a d'ores et déjà séduit 2236 investisseurs étrangers.

Comme l'explique le quotidien espagnol, 94% des investisseurs étrangers (2097) ont investi dans le secteur de l'immobilier — principalement à Barcelone (40%), Malaga (16%), Madrid (14%) et Alicante (7%). Cependant, les investisseurs ne sont pas les seuls à pouvoir bénéficier de ce visa particulier. Il faut ajouter à cette population les membres de la famille (époux, enfants mineurs ou à charge et parents âgés), les « créateurs de projets d'entreprise d'intérêt général », mais aussi les travailleurs très qualifiés. Ainsi au total, c'est donc à 27 301 personnes (dont 12 891 étrangers et les 14 410 membres de

leurs familles) que la « loi de soutien à l'entrepreneur et de promotion pour son internationalisation », promulguée en septembre 2013, a bénéficié.

64% du total des investissements immobiliers proviendraient de ressortissants Russes et de Chinois. 702 Chinois auraient investi 489 millions d'euros dans des biens immobiliers. Les Russes arrivent en deuxième position, avec 640 investisseurs et 502 millions d'euros investis.

Comme le rappelle El País, la pratique du « visa en or » s'est progressivement répandue en Europe au cours des vingt dernières années. On retrouve ainsi des dispositifs similaires en Allemagne, en Irlande, au Portugal, au Royaume-Uni et même en France.

Le succès du dispositif espagnol est le fruit d'un assouplissement des critères initialement prévus par la loi. Ainsi, la première année, seules 500 personnes y avaient postulé, n'injectant que 700 millions d'euros dans l'économie espagnole. Face à ce succès mitigé, les autorités ont décidé d'autoriser les membres de la famille à rejoindre les détenteurs de « visas en or » et d'allonger la durée des autorisations de résidence à cinq ans, contre deux initialement, générant un engouement sans précédent.

Source : *Espanimmobilier.wordpress.com*

## • 08/05/2017 - Tendances actuelles du marché immobilier

En dépit de la crise économique sévissant en Espagne depuis les neuf dernières années et qui a fortement impacté le marché immobilier, nous assistons actuellement à une résurgence du secteur qui a surpris même les plus optimistes. Le secteur immobilier fait preuve aujourd'hui d'une santé de fer, montrant que la société espagnole reste fidèle à l'investissement dans l'achat de logements. Bien que dans les grandes villes espagnoles le loyer ait augmenté de façon exponentielle en raison de divers facteurs, l'achat et la vente sont repartis considérablement à la hausse ces derniers temps.

ShBarcelona a cherché à analyser cette situation et explique ci-après quelles sont les tendances du marché de l'achat immobilier. Pour ce faire **ShBarcelona** s'est appuyé sur l'expérience de M<sup>re</sup> Àngels Baró, directeur du département des ventes de **ShBarcelona**, afin de mieux comprendre les aléas du secteur.

### L'ancien, toujours aussi populaire

Il est important de garder à l'esprit que le **logement ancien** est le plus demandé, même face à la percée des **logements neufs**, en grande partie en raison de l'arrêt d'un grand nombre de nouveaux chantiers et la rareté des commandes de **nouveaux logements**. L'offre est encore insuffisante pour répondre à la demande, d'où la tendance à la hausse des prix du **logement**. D'après le Directeur des ventes de **ShBarcelona**, M<sup>re</sup> Àngels Baró : « Le marché a actuellement une apparence saine. La tendance à la hausse est due à plusieurs facteurs, l'un des principaux est que les alternatives d'investissement qui améliorent les perspectives du **marché immobilier** sont encore rares. De manière générale, les prix augmentent modérément dans le **secteur immobilier**, mais Barcelone est un microcosme en Catalogne en matière **d'immobilier**. »

### L'espace, un critère de recherche

L'espace est un luxe quand on est à la recherche d'une **logement** où habiter, il constitue certainement l'un des facteurs les plus précieux. Les **appartements** de trois chambres ou plus sont les plus recherchés ; les salons spacieux, les cuisines américaines ou séparées du salon, la luminosité, l'emplacement ou l'état de l'immeuble sont d'autres facteurs importants lors du choix d'une habitation. Selon Baró : « Il y a plus de demande que d'offre et certains produits les plus demandés, que ce soit pour leur emplacement ou pour d'autres éléments comme la lumière, l'état du bien ou la qualité du bâtiment sont limités, voire rares. ».

### Les étrangers intéressés par l'achat de maisons à Barcelone

Barcelone est devenue une attraction touristique de premier choix, mais aussi un endroit idéal pour vivre. Plage, beau temps, excellents services, multiculturalisme, grandes infrastructures et modernité sont autant de caractéristiques que Barcelone reflète à

l'étranger et qui suscitent un grand intérêt auprès de nombreux expatriés qui souhaitent s'installer à long terme. La baisse des prix qui a forcé le marché à modérer la **bulle immobilière** jusqu'en 2008 a aidé beaucoup d'entre eux à franchir le pas. La **résidence secondaire** est ainsi le bien le plus recherché parmi les acheteurs étrangers, qui sont actuellement à l'origine de 65% d'achat et de vente de ce type de biens.

### **Les banques souhaitent augmenter le financement d'achat de bien**

L'augmentation du financement des institutions financières est en partie responsable de la tendance à la hausse du prix des **appartements**, du fait également que la demande ne cesse d'augmenter. L'acheteur local, à la recherche de **résidence principale**, est celui qui bénéficie le plus des nouvelles conditions bancaires. Baró analyse : « Le marché hypothécaire est financé par la vente de **maisons** et la politique monétaire actuelle est expansionniste, ce qui stimule l'octroi de crédit de la BCE. »

### **L'Espagne, un pays d'acheteurs**

Les Espagnols sont persuadés que l'option la plus rentable d'acquérir un bien est l'achat, certitude due au prix élevé des locations, en particulier dans les grandes villes. De plus, la culture de l'achat et de la propriété est en constante progression dans la société espagnole depuis des décennies. Tous ces éléments contribuent à ce que l'Espagne devienne un fief, au sein duquel le **marché immobilier** fonctionne totalement différemment que dans de nombreux autres pays européens.

### **Le secteur est dépendant des jeunes adultes**

Les jeunes sont le moteur et l'avenir du **marché immobilier**. Les jeunes adultes sont ceux qui sont le plus à la recherche d'un **logement** pour devenir indépendants et créer leur vie adulte, de sorte que leur avenir est intimement lié à l'avenir du **marché immobilier** et à la vente de **biens immobiliers**. La baisse du taux de chômage, actuellement l'un des plus élevés dans l'Union Européenne, de même que l'amélioration et la stabilité des conditions de travail sont essentielles pour qu'il y ait une véritable relance du secteur.

En résumé, les facteurs qui déterminent actuellement la santé du **marché immobilier**, et donc de l'achat-vente de **biens immobiliers**, sont nombreux, variés et fluctuent en fonction des exigences de la population et de la situation économique actuelle.

Source : *shbarcelona.fr*

## **• 04/05/2017 - Pourquoi les loyers augmentent de plus de 10% en Espagne ?**

On parle beaucoup de l'augmentation des prix à l'achat dans l'immobilier en Espagne, mais encore assez peu de l'inflation des prix dans le locatif. Or, dans 12 capitales provinciales espagnoles, les loyers ont augmenté de plus de 10% en 2016, et parfois même beaucoup plus, comme à Las Palmas (+22%), Barcelone (+19%), Saint Sébastien (+18%), Segovie, Gironne et Madrid (+15%)

### **Alors pourquoi une telle hausse dans le locatif immobilier en Espagne ?**

Tout d'abord, l'offre de location est historiquement rare car l'Espagne est un pays de propriétaires : de l'ancienne Europe des 15, l'Espagne est le pays européen avec le plus de propriétaires (78%).

Depuis la crise économique de 2007, la demande en locatif a augmenté pour cause de précarité de l'emploi et de restriction au crédit bancaire dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier.

La reprise immobilière est encore trop récente, les nouvelles promotions immobilières ne sont pas encore achevées, et le manque de nouveaux logements vient contrarier les besoins de nouveaux jeunes actifs qui participent au nouveau décollage économique espagnol, et dont le pouvoir d'achat augmente. Ils se reportent alors sur le locatif, ce qui induit automatiquement une inflation des prix.

Le locatif touristique a explosé ces dernières années en Espagne (cf le succès d'Airbnb) et a asséché encore plus l'offre locative pour les résidents au point que certaines villes (Palma, Barcelone) envisagent d'interdire tous les nouveaux logements touristiques.

Mais ce sont aussi les quartiers périphériques des grandes villes (comme Sant Andreu à Barcelone ou Tetuan à Madrid) qui enregistrent les plus fortes hausses de loyer, et ce pour une raison simple : depuis la crise, les prix étaient restés historiquement bas dans ces quartiers et on assiste maintenant à une phase de rattrapage.

La Loi de flexibilisation du marché des loyers est entrée en application à l'été 2013. L'une des principales modifications de cette loi était la réduction de la durée de location de 5 ans à 3 ans. Ce qui veut dire que les contrats qui avaient été signés avec la nouvelle législation ont commencé à arriver à échéance depuis l'été dernier, et les propriétaires en ont alors profité pour augmenter leurs loyers.

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

## • 29/05/2017 - Auto, immobilier: les jeunes Chinois dans le rouge

Quand Wu Qi et son mari ont vendu leur petite cylindrée pour acheter une voiture de luxe occidentale, il ne leur a fallu que quelques minutes pour obtenir un prêt de 200.000 yuans (26.000 euros), qui est venu s'ajouter à un emprunt immobilier déjà conséquent. Comme eux, des millions de jeunes Chinois s'endettent sans compter, au point d'inquiéter le monde de la finance.

"C'est très facile: le concessionnaire vous encourage à emprunter et à profiter de la voiture", témoigne Wu Qi, 39 ans, qui doit déjà rembourser un emprunt d'un million de yuans pour son appartement de trois chambres à Pékin.

Si les Chinois sont traditionnellement plus "fourmis" que "cigales", les jeunes générations n'ont guère d'angoisse à l'idée d'emprunter pour satisfaire leur soif de consommation, encouragées par le régime communiste qui a ouvert en grand les vannes du crédit en 2008 pour soutenir une économie menacée par la crise financière mondiale.

Près d'une décennie plus tard, la dette totale du pays est passée de 140% à 260% du PIB. Et le ralentissement de l'activité économique (la croissance est tombée l'an dernier à 6,7%, son score le plus faible depuis un quart de siècle) inquiète les marchés: l'agence Moody's a abaissé la semaine dernière la note de la dette chinoise, pour la première fois depuis près de 30 ans.

Les ménages sont l'un des moteurs de la hausse de l'endettement: leurs emprunts ont augmenté de 19% en moyenne par an depuis 2011, remarque Chen Long, économiste au cabinet Gavekal Dragonomics. A ce rythme, la dette des ménages doublera pour atteindre 8.600 milliards d'euros en 2020, soit 70% du PIB, contre 30% en 2013.

"Les autres pays ont mis des décennies pour parvenir à ce résultat", observe M. Chen, qui y voit l'effet de l'abaissement des critères d'attribution de prêt aux ménages chinois.

- Quand la tradition s'en mêle -

La pierre a depuis longtemps la faveur des petits épargnants, que rebutent les faibles intérêts versés sur les dépôts bancaires, la volatilité des marchés d'actions et la difficulté d'investir à l'étranger.

L'immobilier, c'est la sécurité", résume Mme Liu, 26 ans, qui a mis son appartement en location sur Airbnb pour l'aider à rembourser un emprunt de 1,4 million de yuans.

Mais la flambée du prix des logements fait redouter une bulle immobilière, contre laquelle le gouvernement cherche à se prémunir en relevant par exemple le minimum de l'apport personnel exigé lors d'un achat. Sans parvenir à enrayer la hausse du mètre carré.

Wang Yuchen, 28 ans, a dû emprunter de l'argent à ses parents et à ses amis pour pouvoir s'offrir l'an dernier un appartement de 4,75 millions de yuans (620.000 euros) à Pékin. "En 2012, j'aurais pu l'avoir pour trois fois moins cher", se désole le jeune homme, qui a dû emprunter 3 millions à la banque pour financer son acquisition.

"Je suis un peu inquiet, mais je ne peux rien y faire: je me suis marié l'an dernier et la tradition exige que l'on soit propriétaire de sa maison avant de se marier", explique-t-il.

Côté automobile, les faibles taux d'intérêt encouragent les jeunes à s'offrir des modèles neufs: le crédit auto augmente de 40% par an.

"Avant, je pensais que je garderais ma vieille voiture parce qu'aujourd'hui il est très facile de louer une voiture avec chauffeur", témoigne Wu Qi, la récente propriétaire d'une Mercedes. "Et puis finalement je me suis dit qu'une voiture neuve, ça n'est pas si cher que ça..."



Alors que le FMI s'est inquiété le mois dernier des risques financiers qui pèsent sur le pays, certains doutent de la détermination du régime communiste à mettre le holà au crédit facile, qui alimente la croissance.

"On verra bien comment ils font pour s'extraire du piège 'la croissance d'abord, on réfléchira après' dans lequel toutes les grandes économies sont tombées par le passé", analyse Michael Every, économiste à Rabobank.

*Source: boursedirect.fr/AFP*

- **18/05/2017 - Chine : les prix de l'immobilier continuent de se stabiliser**

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

Parmi les 70 grandes et moyennes villes prises en compte dans les statistiques, 30 ont enregistré en avril un ralentissement de la hausse des prix sur un an, contre 24 en mars, a annoncé le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

En base mensuelle, un total de 31 villes ont affiché une baisse des prix ou un ralentissement de la hausse des prix en avril, selon le BES.

Parmi les 15 villes de premier rang et de deuxième rang sondées, neuf ont connu en avril une baisse des prix ou des prix inchangés en glissement mensuel, et cinq ont rapporté des hausses inférieures à 1,1 point de pourcentage.

A Beijing, les prix des nouveaux logements résidentiels ont progressé de 0,2% en base mensuelle en avril, tandis qu'ils ont diminué de 0,2% à Shanghai. Les prix des logements à Shenzhen, métropole du sud située près de Hong Kong, sont restés inchangés.

"Les prix des logements neufs dans 15 villes majeures, dont Beijing, Shanghai, Guangzhou et Shenzhen, ont continué de se stabiliser en avril en raison des politiques ciblées des gouvernements locaux", a expliqué le statisticien du BES Liu Jianwei.

Depuis octobre dernier, le gouvernement chinois a mis en œuvre une série de mesures pour freiner la croissance rapide des prix de l'immobilier, dont des restrictions sur l'achat de logements et une hausse des acomptes minimums.

Le dernier cycle des restrictions fait suite à plus de deux ans d'assouplissement des politiques. Cet assouplissement avait débuté par une atténuation des restrictions sur les achats en 2014 et avait été promu par des politiques pro-croissance, dont des réductions des taux d'intérêt.

De nombreuses villes de troisième rang et de quatrième rang présentent une offre immobilière excédentaire.

*Source: french.xinhuanet.com*

- **15/05/2017 - Chine : la croissance des investissements dans l'immobilier s'accélère**

Les investissements dans le développement immobilier de la Chine ont poursuivi leur croissance au cours des quatre premiers mois de l'année et ont repris l'élan de l'expansion, a-t-on appris de données officielles.

Les investissements dans l'immobilier ont augmenté de 9,3% sur un an de janvier à avril, soit 0,2 point de pourcentage supérieur au taux de croissance enregistré au premier trimestre de l'année, a annoncé lundi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

*Source: french.xinhuanet.com*