

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

SEPTEMBRE 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 SEPTEMBRE 2017

Maroc

- Baisse de 0,8 % du montant de production des trois mois glissants ;
- Repli du nombre de crédit immobilier de 12,7 % ;
- Accélération du tarif des prêts accordés par les institutions de 14,8 %, avec une augmentation en nombre des prêts à 7,1 % au cours d'une année ;
- Hausse du prix des biens immobiliers dans les grandes villes, mais il ne dépasse pas les 8 % (pic de 2011) ;
- Recul des mises en chantier de 9% au premier semestre 2017 ;
- Baisse de la demande de consommation de ciment de 4% les sept premiers mois de l'année;
- Bond des ventes d'appartements de 8% de plus, ceux de maisons de 7,8% et de 6,7% pour les villas en comparaison à l'année précédente.

France

- Hausse du volume des ventes de 5,1% au troisième trimestre 2017 par rapport à la même période un an plus tôt et de 12% sur les neuf premiers mois de l'année 2017 ;
- Bond des prix au mètre carré de 2,4% sur un an (5,1% à Paris);
- Hausse des mises en chantier de 13,4 % pour les maisons et 17,4 % pour les appartements;
- Bond du prix moyen de 2% depuis le début de l'année 2017 ;
- Repli de l'activité du marché locatif privé de 4 % en ce début d'année 2017 ;
- Baisse du nombre de baux signés de 6,5 % et des loyers de 0,6%, sur les 8 derniers mois ;
- Hausse des prix des logements anciens au deuxième trimestre 2017 par rapport au trimestre précédent, de 3,4% sur un an (4,2% pour les appartements et 2,9% pour les maisons).

Etats-Unis

- Repli des ventes de logements neufs de 3,4% en août en rythme annualisé. Sur un an, ils ont reculé de 1,2% en août ;
- Hausse des prix immobiliers des 20 principales métropoles de 5,8% en juillet sur un an ;
- Baisse des reventes de 1,7% au volume annuel en août ;
- Recul des mises en chantier de 0,8% en août. Sur un an, ils ont progressé de 1,4% ;
- Hausse du nombre de permis de construire de 5,7% en août. Les permis pour les maisons individuelles ont reculé de 1,5%, tandis que ceux des immeubles ont bondi de 19,6% ;
- Recul de l'indice de confiance des professionnels du secteur, à 64 contre 67 en août ;
- Baisse des dépenses de construction de 0,6% en août (0,4% pour les dépenses de construction privées et 1,4%. Pour les dépenses publiques).

Royaume-Uni

- Baisse des prix de l'immobilier à Londres, entre juillet et septembre 2017 de -0,6% sur un an ;
- Hausse légère des prix de logements de 2,0% sur un an en septembre, soit un plus bas depuis juin 2013, contre une progression de 2,1% en août ;
- Effritement du prix moyen d'un bien immobilier de 0,6% dans la capitale lors du trimestre de juillet à septembre par rapport à la même période de l'an passé ;
- Légère hausse du taux directeur de la Banque d'Angleterre au niveau historiquement bas de 0,25%, ce qui permet aux prêts immobiliers rester attractifs.

Espagne

- Timide variation trimestrielle du prix moyen du m2 de 0,3% et progression de 1,6% par rapport à l'année précédente ;
- Hausse de l'achat et de la vente de logements de 16,8% en juillet, par rapport au même mois de l'année précédente 2016.

Chine

- Progression des prix moyens des logements neufs dans 70 grandes villes chinoises de 0,2% en août par rapport au mois précédent, après une croissance de 0,4% en juillet. Sur un an, la croissance a été de 8,3% en août après 9,7% en juillet ;
- Hausse des investissements dans le secteur immobilier de 7,9% sur un an, pendant la période de janvier à août, et 10,1% dans les logements résidentiels ;
- Bond des ventes immobilières, en termes de surface au sol, de 12,7%, soit 1,3 point de pourcentage de moins par rapport à la période de janvier à juillet.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 4-9

- 28/09/2017 - Le taux moyen des prêts immobiliers évolue malgré la baisse de l'activité
- 28/09/2017 - Immobilier : la baisse des prix ne booste pas les ventes
- 18/09/2017 - Le gouvernement table sur la réalisation de 800.000 logements sociaux sur 5 ans
- 15/09/2017 - Les prêts immobiliers marocains en plein essor
- 13/09/2017 - Immobilier : les mises en chantier baissent pour la sixième année d'affilée !
- 04/09/2017 - L'immobilier au Maroc en 2017
- 04/09/2017 - Groupe Al Omrane: 5,7 milliards de dirhams d'investissements en 2017

France

P 10-21

- 28/09/2017 - Le marché de l'immobilier ancien continue à progresser
- 25/09/2017 - Le marché de l'immobilier dans l'expectative
- 20/09/2017 - Logement : le "choc foncier" au cœur de la stratégie du gouvernement
- 18/09/2017 - Logement social : la Cour des comptes avance des pistes d'économies
- 15/09/2017 - Logement : les professionnels inquiets des projets de réforme
- 14/09/2017 - Secteur immobilier : mise en place de la loi Mézard
- 13/09/2017 - Immobilier : une hausse des prix très inégale en France
- 12/09/2017 - Immobilier : quels sont les prix moyens en France en septembre ?
- 11/09/2017 - Logement : Emmanuel Macron veut plus de places et moins de normes
- 07/09/2017 - Tous les signaux de l'immobilier locatif passent au rouge
- 07/09/2017 - Logements anciens : le million de transactions en vue ?
- 07/09/2017 - Immobilier ancien en Ile-de-France: les volumes de transactions record font s'envoler les prix
- 07/09/2017 - Les prix de l'immobilier ancien poursuivent leur progression

Etats-Unis

P 22-24

- 26/09/2017 - USA/Immobilier-Baisse inattendue des ventes de logements neufs en août

Royaume-Uni

P 25-27

- 29/09/2017 - 2017: l'année de la baisse des prix de l'immobilier à Londres ?
- 29/09/2017 - Première baisse en huit ans des prix des logements à Londres
- 29/09/2017 - À Londres, les prix de l'immobilier reculent pour la 1ère fois en 8 ans

Espagne

P 28-32

- 28/09/2017 - Quelles sont les raisons qui vous pousseraient à investir dans l'immobilier en Espagne ?
- 26/09/2017 - Le nouveau 'Phoenix' : la construction de logements renait avec force en Espagne
- 20/09/2017 - Les News Immobilières de Septembre 2017 en Espagne
- 15/09/2017 - La BEI va financer la construction de 524 logements sociaux à haute efficacité énergétique en Navarre à l'aide d'un prêt de 40 millions d'EUR au titre du plan Juncker

Chine

P 33-35

- 25/09/2017 - Huit villes chinoises renforcent leurs mesures sur le marché immobilier
- 23/09/2017 - Beijing publie une ligne directrice sur la construction de logements à droits de propriété partagés
- 18/09/2017 - Marché : En Chine, la hausse des prix de l'immobilier continue à ralentir
- 18/09/2017 - Chine : les prix de l'immobilier ont poursuivi leur stabilisation en août
- 14/09/2017 - Chine : les investissements dans le secteur immobilier en hausse de 7,9%

[Lire le détail...](#)

- **28/09/2017 - Le taux moyen des prêts immobiliers évolue malgré la baisse de l'activité**

Depuis quelques mois, le taux moyen des prêts immobiliers dessine une courbe ascendante. En outre, l'activité des crédits connaît un ralentissement depuis quelque temps. À ce sujet, l'Observatoire Crédit Logement/CSA met en relief la hausse des taux avec le recul de l'activité des prêts immobiliers. Il est à noter que la progression des taux demeure toutefois modérée.

Les taux immobiliers en mi-août enregistrent une accélération, alors que les mois précédents ont été marqués par une stabilité. Il est possible que la période de vacances ait favorisé cette hausse. En effet, les établissements de crédit veulent atteindre leurs objectifs. La hausse se fait effectivement sentir dès le mois de juillet.

En revanche, l'activité des prêts immobiliers décélère. La production durant les trois mois glissants connaît un ralentissement de 0,8 % et le nombre de crédits octroyés baisse. En outre, le prix des biens immobiliers augmente, notamment dans les grandes villes. Cependant, il ne dépasse pas le pic de 2011 (8 %).

Le taux moyen en hausse

Le taux moyen des prêts immobiliers se chiffre en août à 1,58 %, alors que celui de juillet se trouve à 1,55 %. C'est la raison pour laquelle, on affirme que le taux a en effet augmenté de 3 centimes.

Cependant, l'Observatoire Crédit Logement/CSA notait un taux moyen, jamais atteint, de 1,31 % en novembre dernier. Et depuis ce record, le taux des prêts immobiliers ne cesse de croître, mais de manière modérée. Jusque-là, cette progression demeure « modeste » et n'affecte en aucun cas la solvabilité des emprunteurs.

En matière de remboursement, les ménages privilégient généralement les durées de 15 ans et de 20 ans. De son côté, l'Observatoire confirme une durée moyenne de 218 mois, soit 18,2 ans. Depuis la fin de l'année précédente, les projets des ménages se réalisent sur des durées de remboursement qui s'allongent et ce, grâce aux conditions favorables des crédits immobiliers.

L'activité des prêts immobiliers régresse

Cependant, l'activité de crédit enregistre un ralentissement suite à la dynamique de la demande après des mois de record. Ces derniers ont été marqués par le boom des regroupements de crédits, les montants de prêts accordés et les taux bas, etc.

Une diminution de 0,8 % est constatée au niveau du montant de production des trois mois glissants. En outre, le nombre de crédit immobilier baisse de 12,7 %. Malgré tout, le tarif des prêts accordés par les institutions enregistre une accélération de 14,8 %, avec une augmentation en nombre des prêts à 7,1 % au cours d'une année.

Par ailleurs, le prix des biens immobiliers s'accroît dans les grandes villes, mais il ne dépasse pas les 8 % (pic de 2011). En dépit de cette hausse, certains professionnels du domaine précisent dans une étude sur la santé et sur les perspectives du marché que :

Au niveau actuel des taux, le pouvoir d'achat immobilier d'une majorité des Français est redevenu correct.

Source: *Meilleurtaux.ma*

- **28/09/2017 - Immobilier : la baisse des prix ne booste pas les ventes**

La production tourne au ralenti mais l'offre reste très abondante. A Casablanca, les prix ont été revus à la baisse de 10 à 30%. Selon les prévisions, le manque de dynamisme devrait se prolonger jusqu'en 2020.

Toujours pas de regain de dynamisme sur le marché de l'immobilier. A Casablanca, comme dans toutes les principales villes du Royaume, les transactions n'arrivent toujours pas à reprendre. Même si personne ne parle plus de crise immobilière, la morosité règne encore. «L'activité est plate. Hormis la région de Tanger et Tétouan qui a connu un certain dynamisme depuis l'été, nous ne constatons pas d'évolution par rapport à l'année dernière sur les autres villes. Une faiblesse des ventes qui touche tous les segments, même le social», s'alarme Mohamed Touhami Ouazzani, notaire et ex-président du Conseil national de l'ordre des notaires. Alors qu'il y a à peine deux ans l'on constatait une certaine euphorie dans le social, aujourd'hui, les promoteurs qui œuvrent dans ce segment, dans le cercle Casablanca -Mohammédia-Berrechid, ont ressenti une baisse de rythme. «Cela est dû à plusieurs raisons, notamment le Fogarim qui permettait aux petites bourses d'accéder à la propriété. Aujourd'hui il est pratiquement à l'arrêt et le nombre de bénéficiaires de cette garantie a considérablement chuté», confie Hassan Slaoui, notaire à Casablanca.

Source: immohammedia.com

- **18/09/2017 - Le gouvernement table sur la réalisation de 800.000 logements sociaux sur 5 ans**

Le gouvernement table sur la réalisation de 800.000 logements sociaux sur 5 ans, dans le souci de répondre aux besoins exprimés en la matière, a annoncé, samedi à Casablanca, le ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, Mohamed Nabil Benabdellah.

Le secteur de l'habitat occupe «une place de choix dans les politiques publiques», a assuré le ministre lors de l'inauguration officielle de la 1ère édition du salon «Al Omrane Expo 2017». Le salon, a-t-il fait remarquer, vient couronner une décennie d'existence de ce groupe, qui dispose d'une forte expertise. M. Benabdellah a mis l'accent sur le rôle du groupe Al-Omrane pour promouvoir le secteur de l'habitat et le développement territorial, qui se trouve en tête des chantiers prioritaires du gouvernement, dont les actions visent la lutte contre l'habitat insalubre, la promotion du logement social en milieu urbain et rural, la réduction du déficit en unités et la production de logements en faveur des ménages les plus démunis.

Le président du directoire du Groupe Al Omrane, Badre Kanouni, a indiqué, dans une déclaration à la MAP, que ce salon, qui se poursuit jusqu'au 17 septembre, constitue la première étape d'une série d'événements programmés le long du dernier trimestre de cette année pour marquer les 10 ans d'existence du groupe.

Source: Aujourd'hui.ma

- **15/09/2017 - Les prêts immobiliers marocains en plein essor**

La performance remarquable du secteur immobilier en matière de crédit est évoquée dans la récente note de conjoncture de Bank Al-Maghrib. À travers les taux bas proposés par les banques, le prêt à l'habitat poursuit son mouvement à la hausse. Cependant, des régressions sont à noter concernant quelques secteurs, notamment celui de la construction.

Les banques marocaines affichent un encours de 254,7 milliards de dirhams pour le secteur immobilier au terme du premier semestre de 2017. Étant donné que ces dernières accordent des taux bas, leurs clients peuvent profiter par la suite des taux variables de 3,5 % sur 20 ans, ainsi que des taux fixes de 4,3 % sur une durée de remboursement de 15 ans. En outre, La demande de logements s'accroît en faveur des sociétés immobilières. Toutefois, quelques exceptions résident au niveau des sociétés de BTP et de construction. Ces dernières font preuve de ralentissement depuis le début de l'année 2017.

La performance du secteur immobilier

D'après la dernière note de conjoncture de la banque centrale marocaine, le secteur immobilier marocain se trouve actuellement en pleine croissance, en matière de demande de crédit immobilier Maroc.

En effet, les banques locales ont accordé un encours total de 254,7 milliards de dirhams à fin juin 2017, équivalant à 27,6 milliards de dollars. Sur ce point, les prêts ont progressé de 3,8 % sur la même période que l'année dernière.

Le prêt à l'habitat accordé aux ménages dessine une courbe ascendante avec un encours se hissant à 4,8 % le 30 juin 2017, sur une base annuelle. Selon les experts, cette progression s'explique par les taux cassés, proposés par les banques en faveur des ménages marocains.

Avec un encours de 42,5 milliards de dirhams, les crédits attribués aux sociétés de promotion immobilière prennent davantage d'ampleur. Au terme de juin dernier, une évolution de 5,8 % est enregistrée (la plus remarquable depuis juin 2016). Toutefois, les prêts immobiliers pour les promoteurs individuels affichent un recul de 5,8 % sur une base annuelle.

Une progression remarquable malgré quelques exceptions

De janvier à juin dernier, les clients des banques commerciales au Maroc ont bénéficié d'un taux relativement bas. C'est la raison pour laquelle, certains d'entre eux jouissent des taux variables de crédit de 3,5 % sur 20 ans, de 4,3 % fixe sur 15 ans, ainsi que de 4,5 % sur 25 ans, un niveau jamais atteint au Maroc.

La demande pour les logements s'accroît avec ce même rythme, en faveur des sociétés immobilières. Parmi elles, on enregistre Alliances et Addoha, des grandes entreprises cotées sur la Bourse de Casablanca. De plus, l'indice associé au secteur sur le marché financier local cumule un gain de 17,4 % depuis janvier dernier.

En outre, contrairement aux autres secteurs, ceux des entreprises des BTP et des matériaux de construction témoignent une régression importante. Les ventes sur le marché du ciment a connu un recul de 9,2 % au terme du premier trimestre. Cependant, sur la même période de l'année dernière, une élévation de 1,7 % a été enregistrée. Par conséquent, l'indice associé aux sociétés de ce secteur sur la Bourse de Casablanca dévoile un recul de 5,4 % depuis janvier 2017.

Source: Meilleurtaux.ma

• 13/09/2017 - Immobilier : les mises en chantier baissent pour la sixième année d'affilée !

68 800 unités mises en chantier au premier semestre 2017, en régression de 16% par rapport à la première moitié de 2016. La production s'établit à 65 300 unités, en baisse de 9%. Difficile de parier sur une reprise du secteur à moyen terme.

Six ans de baisse pour le secteur de l'immobilier ! La construction de logements neufs régresse encore au premier semestre 2017, prolongeant une chute ininterrompue depuis 2012. Sur la première moitié de l'année en cours, ce sont un peu moins de 68 800 unités, comprenant autant des habitats que des lots de terrains, qui ont été mises en chantier, selon les chiffres obtenus en exclusivité auprès du ministère de l'habitat et de la politique de la ville. Cela marque une baisse de près de 16% par rapport à la même période de l'année passée qui avait, elle, enregistré plus de 81 400 unités mises en chantier. Et dire qu'en remontant à tout juste quelques années, les mises en chantier au premier semestre dépassaient la barre des 100000 unités. Elles n'ont cessé de se rétrécir depuis de 15% en 2012, 24% en 2013, 8% en 2014, 15% en 2015 pour encore subir une déperdition de 9% l'année dernière. Difficile de parier dans ces conditions sur une reprise du secteur à moyen terme, étant à rappeler que les mises en chantier augurent des achèvements à venir.

Ceux-ci, justement, continuent de piquer du nez à l'heure actuelle, avec un total de 65 304 unités qui sont arrivées sur le marché au premier semestre 2017 contre 71 540 unités

livrées à la même période de l'année dernière, soit une baisse de près de 9%. Ceci alors que la production avait chuté de près de 13% sur la première moitié de 2016 après une évolution hésitante sur les années passées avec une régression de 8% au premier semestre 2014 compensée en partie par une hausse de 7% l'année suivante.

Les promoteurs temporisent...

Autant de chiffres qui s'accordent bien avec la régression de plus de 10% de la consommation de ciment depuis 2012, passée de près de 16 millions de tonnes à 14,15 millions à fin 2016. Et ce ne sont pas les 7 premiers mois de l'année, marqués par une baisse de la demande de 4% par rapport à la même période de l'année passée, qui laissent espérer un prochain revirement de tendance.

Outre le fait que la première moitié de l'année soit historiquement défavorable pour le secteur immobilier, c'est bien évidemment la situation trouble du marché, et notamment le déclin de la demande, qui explique la persistance du marasme. Craignant de subir des délais de commercialisation à rallonge, les développeurs préfèrent reporter leurs décisions d'investissement, explique-t-on parmi les professionnels. En fait, les promoteurs assurent que les mises en chantier et livraisons comptabilisés à l'heure actuelle sont surtout le fait d'opérateurs ayant encore des programmes sur les bras qu'ils sont tenus d'achever. Cela a au moins pour effet de redonner du tonus aux financements des promoteurs immobiliers qui, après une longue léthargie, ont progressé depuis le début de l'année de 6% à près de 59 milliards de DH. Vraisemblablement, de récents changements réglementaires n'ont pas contribué à arranger les choses dont notamment l'augmentation des droits de la conservation foncière depuis fin 2016 ou encore la nouvelle loi 66-12 sur le contrôle et la répression des infractions en matière d'urbanisme entrée en vigueur il y a près d'un an, qui, par sa sévérité, a instauré un climat de défiance sur le secteur de la construction.

Trois nouveaux types de logements pour relancer la demande

Pour le ministère de l'habitat, la baisse de régime est dans l'ordre des choses. «Un secteur qui a profité de plus d'une décennie d'années grasses durant laquelle le déficit en logements est passé de 1,2 million à 400 000 unités ne peut pas par la force des choses persister dans un rythme de croissance soutenu. Le tassement intervient naturellement dans ce contexte», avait explicité le ministre de l'habitat, Nabil Benabdellah. Pour autant, le département de tutelle explore plusieurs pistes de relance du secteur. C'est qu'il reste beaucoup à faire en matière de réduction du déficit en logements. L'objectif du ministère est de le diviser par deux sur les 5 prochaines années pour le compresser de 400 000 unités à fin 2016 à 200 000 en 2021. Et pour cela, 800 000 unités devront arriver sur le marché, selon les estimations de l'Habitat, compte tenu des nouveaux besoins induits par la croissance démographique. Pour parvenir à ses fins, l'idée du ministère est de lancer 3 nouveaux produits : une sorte de logement social amélioré devant être commercialisé à tout au plus 450 000 DH, un logement à 170 000 DH maximum destiné aux célibataires et jeunes couples ainsi que des logements de moins de 140 000 DH. Ces nouveaux dispositifs que le ministère espère mettre sur les rails dès l'année prochaine sont appelés à prendre la relève du logement social à 250 000 DH, qui connaît un tassement de ses indicateurs dans un contexte de résorption de la demande dans certaines régions et d'épuisement des réserves foncières de la plupart des opérateurs, selon les constats de la tutelle. Sur les 5 premiers mois de l'année, ce sont tout juste 45 700 logement à 250 000 DH qui se sont rajoutés au total d'unités conventionnées alors qu'au démarrage du dispositif, en 2010, 100 000 unités se rajoutaient chaque semestre au lot. Avec cela, le total de logements conventionnés depuis le lancement du logement à 250 000 atteint aujourd'hui 1,6 million d'habitats. Côté achevements, le total d'unités s'établit à 316 200 logements à fin mai, un volume qui a crû de 8,5% depuis le début de l'année au lieu des progressions à deux chiffres observées au début du programme. C'est dire si le secteur a besoin d'un relais de croissance.

Source : lavieeco.com

• **04/09/2017 - L'immobilier au Maroc en 2017**

Ces dernières années, le secteur de l'immobilier au Maroc a perdu son dynamisme en raison de la crise qui impacte toutes les économies depuis 2007. Bien que la conjoncture économique à l'origine de ce repli des ventes ne soit pas résorbée, l'immobilier marocain reprend des couleurs. 2017 est donc une année propice à l'acquisition de nouveaux biens.

Des indicateurs à la hausse confirmant une embellie du secteur immobilier marocain

Pour les professionnels du secteur de l'immobilier, les heures sombres semblent se dissiper. Cet optimisme grandit de mois en mois avec quelques indicateurs à la hausse. Il s'agit notamment des prêts et des ventes immobiliers. Chacun de ces indicateurs est reparti à la hausse et établit de nouvelles performances. Ces dernières sont certes timides, mais assez rassurantes compte tenu de la stabilité observée dans leur progression.

Au cours du premier trimestre de l'année, les prêts accordés aux particuliers et aux entreprises ont augmenté de 4,2% de plus que l'année précédente. Globalement, ce sont ces chiffres qui témoignent que les clients, le plus souvent des propriétaires, sont suffisamment rassurés par la conjoncture économique et la politique immobilière du gouvernement marocain, pour investir à nouveau dans ce secteur. Cette confiance se traduit également par la hausse des ventes immobilières. L'augmentation des ventes immobilières est boostée par le secteur des acheteurs étrangers voulant passer leur retraite au Maroc. Ces derniers se portent acquéreurs de villas dans des villages dédiés, et n'hésitent pas à profiter des prix bas pour faire des bonnes affaires.

Une reprise générale des ventes et autres transactions immobilières

Le début de l'année 2017 a permis d'observer un certain accroissement des transactions immobilières. Cette hausse a été assez timide, car le premier trimestre de l'année n'est pas traditionnellement celui où l'on achète dans ce secteur. Cependant, comme les mois suivants peuvent en témoigner, cette tendance à l'accroissement s'est confirmée au cours des belles saisons de l'immobilier que sont avril, mai et toute la période des vacances.

Ainsi, certains taux indicateurs ont évolué : 8% de plus ont été enregistrés sur des ventes d'appartements tandis que les ventes de maisons ont grimpé de 7,8% et de 6,7% pour les villas en comparaison à l'année précédente. Il faut noter qu'en dehors de la ville de Tanger, des disparités de croissance sont toutefois observables au niveau des principales villes que sont Casablanca, Marrakech, Rabat et Fès.

Il est donc toujours rentable d'investir dans l'immobilier au Maroc, surtout si vous êtes un investisseur français en quête de rentabilité. Le pays, actuellement en transformation profonde, a besoin de ces capitaux immobiliers.

Source: blogs.mediapart.fr

• **04/09/2017 - Groupe Al Omrane: 5,7 milliards de dirhams d'investissements en 2017**

Au titre de l'année 2017, le groupe Al Omrane prévoit un montant d'investissement global de 5,7 milliards DH, a annoncé, lundi à Rabat, le président du directoire du Groupe, Badre Kanouni.

L'année 2017 devra connaître la mise en chantier de 22.000 unités de production nouvelle, dont 6.700 en partenariat avec le secteur privé, le lancement de projets de mise à niveau urbaine (MANU) touchant 120.000 ménages, l'achèvement de 24.000 unités de production nouvelle (6.000 en partenariat avec le secteur privé) et des projets de MANU qui bénéficieront à 122.000 familles, a précisé M. Kanouni, lors d'une conférence de presse consacrée à la présentation du bilan d'activité du Groupe en 2016 et son plan d'action pour 2017.

Au cours de l'année 2017, le Groupe Al Omrane prévoit de maintenir son rythme d'investissement, avec un montant de 5,7 MMDH et un chiffre d'affaires d'environ 5,35 MMDH, a-t-il fait savoir, ajoutant que quelque 20.000 contrats de vente devraient être

signés, 23.000 unités de logements livrées, 9147 baraques traitées et 38.308 titres fonciers retirés.

De même, cette année devra connaître la poursuite de la réalisation du programme villes sans bidonvilles, la promotion de l'habitat social et le logement destiné à la classe moyenne, ainsi que la restructuration des quartiers sous-équipés.

Sur le plan managérial, Al Omrane poursuivra ses chantiers de transformation et d'amélioration du pilotage de ses activités et réalisations, notamment à travers le déploiement d'une nouvelle politique et charte de programmation, la poursuite de la mise en œuvre du projet de réformes managériales "CAP-2020", lancé en 2016, l'achèvement du déploiement du nouveau système d'information ERP et la généralisation du système de management Qualité à l'échelle du Groupe.

Déroulant le bilan d'activités de l'année 2016, M. Kanouni a relevé qu'en dépit d'une conjoncture peu favorable, marquée notamment par une baisse des ventes du ciment (-0,7 % par rapport à 2015) et des crédits bancaires alloués aux promoteurs immobiliers, le groupe a pu globalement maintenir en 2016 son rythme d'activité, enregistrant une amélioration au niveau de sa performance financière et commerciale.

Ainsi, Al Omrane a clôturé l'année par la mise en chantier de 17.938 unités de production nouvelles et de projets de MANU qui ont profité à 119.831 ménages et par l'achèvement des travaux de 20.026 unités de production nouvelles et de projets de MANU au profit de 76.564 ménages.

Au titre de la même année, le chiffre d'affaires du Groupe s'est situé à plus de 5,3 MMDH tandis que le volume des investissements a pour sa part progressé de 7 % à 5,9 MMDH.

Sur le plan institutionnel, le Groupe a œuvré en 2016 pour le renforcement de son positionnement d'acteur public stratégique au service des régions et a procédé, dans ce cadre, à la signature de conventions de partenariat avec 10 conseils régionaux.

Le budget du groupe Al Omrane au titre de l'année 2017, a été adopté jeudi dernier à Rabat, lors d'une réunion de son Conseil de surveillance et de son assemblée générale, présidée par le Chef du gouvernement, Saâd-Eddine El Othmani.

Source : menara.ma

• 28/09/2017 - Le marché de l'immobilier ancien continue à progresser

La pierre montre toujours des signes d'embellie. C'est ce qu'ont constaté les réseaux immobiliers Guy Hoquet et Laforêt dans une note trimestrielle. Mais attention, la fin de l'année "peut toujours réserver des surprises, bonnes ou mauvaises".

Après deux années d'embellie, le marché de l'immobilier ancien continue à progresser en 2017, selon les chiffres publiés jeudi par deux réseaux d'agences immobilières, Guy Hoquet l'Immobilier et Laforêt.

Le volume des ventes des 480 agences Guy Hoquet a augmenté de 5,1% au troisième trimestre 2017 par rapport à la même période un an auparavant. Les prix au mètre carré ont augmenté de 2,4% sur la France à 2.754 euros, la hausse atteignant 5,1% à Paris à 9.439 euros.

Laforêt rapporte de son côté des transactions en hausse de 12% sur les neuf premiers mois de l'année 2017, avec une hausse des prix au mètre carré de 3,4% sur toute la France et 6,5% à Paris.

"Les cartes ne sont pas encore totalement rebattues"

Côté perspectives, Guy Hoquet note un ralentissement de la hausse des prix, avec notamment "une quasi-stabilité en province", selon Fabrice Abraham, le directeur général du réseau.

Le professionnel note également une baisse de la surface moyenne de vente, "surtout au troisième trimestre", avec un recul de 1 mètre carré au plan national et 2 mètres carré à Paris.

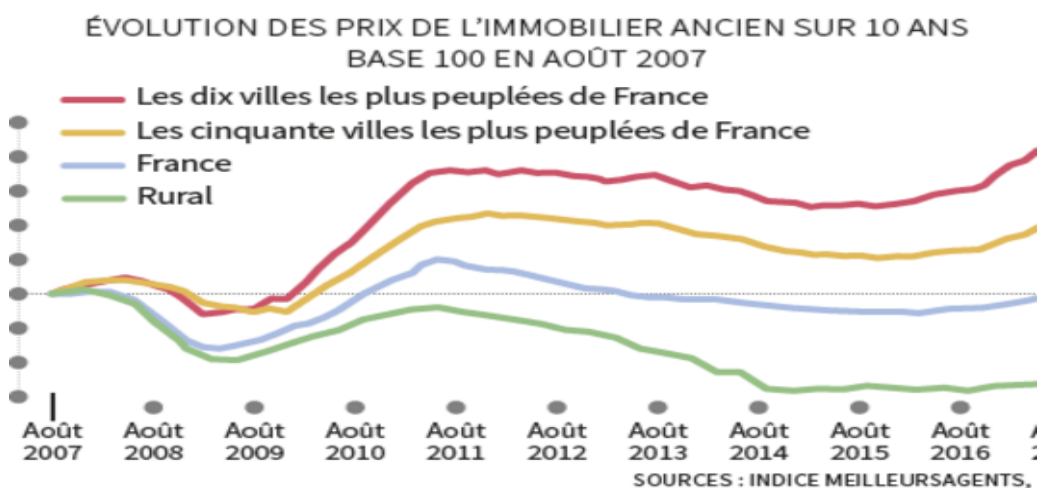
"L'évolution des prix sur les 12 derniers mois contraint les acquéreurs à réduire la surface du bien choisi. La limite du pouvoir d'achat des Français semble donc avoir été atteinte", affirme Fabrice Abraham.

"Les cartes ne sont pas encore totalement rebattues et le dernier trimestre 2017 peut toujours réserver des surprises, bonnes ou mauvaises", note de son côté Yann Jéhanno, le président de Laforêt.

Source: LaVielImmo.com Avec AFP

• 25/09/2017 - Le marché de l'immobilier dans l'expectative

Si les transactions et les prix restent élevés, les professionnels du secteur sont suspendus aux annonces gouvernementales.



A quelle sauce le secteur immobilier va-t-il être accommodé ? La question taraude les professionnels de la branche depuis plusieurs mois, Emmanuel Macron ayant déclaré vouloir « *taxer la rente immobilière pour réorienter l'épargne vers l'économie productive* ». La « stratégie pour le logement », présentée le 21 septembre, a levé une partie du voile, mais certaines des mesures présentées ne sont que des pistes de réflexion qui seront précisées d'ici à la fin de l'année. Que sait-on ? La priorité du gouvernement est de diminuer la facture annuelle de 42 milliards des aides aux logements. Si le gros de l'effort va être demandé aux bailleurs sociaux, 6,5 millions de bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL) savent depuis cet été que leur allocation va baisser de 5 euros dès le 1er octobre. L'impact sera marginal sur la solvabilité des locataires du parc privé et, par ricochet, sur leurs bailleurs.

L'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) se transforme en impôt sur la fortune immobilière (IFI), qui ciblera tous les actifs immobiliers

Une autre mesure, en revanche, va toucher directement les propriétaires, mais seulement les plus riches : la transformation de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) en impôt sur la fortune immobilière (IFI). L'IFI ciblera tous les actifs immobiliers, et notamment les fonds à « prépondérance immobilière ». Ce qui signifie que les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), les organismes de placement collectif en immobilier (OPCI) et les titres des sociétés foncières entreront dans l'assiette de calcul du nouvel impôt.

« L'IFI inquiète les professionnels, car nul ne peut en prévoir les effets », déclare Norbert Fanchon, président du directoire du Groupe Gambetta. L'IFI pourrait entraîner une réallocation de l'épargne vers d'autres placements que l'immobilier. Mais ces propriétaires fortunés ne représentent qu'une faible part des 2,1 millions de bailleurs. Cette...

Source : lemonde.fr

• 20/09/2017 - Logement : le "choc foncier" au cœur de la stratégie du gouvernement

Le ministre de la Cohésion des territoires Jacques Mézard (à droite) et de son secrétaire d'Etat Julien Denormandy (au centre), ont placé la construction au cœur de leur projet. (Crédits : Reuters) Des incitations fiscales et des investissements publics. Le "plan logement" du gouvernement devrait jouer principalement sur le levier de la construction pour atteindre ses objectifs.

"Construire plus, construire mieux et construire moins cher." Le premier des trois piliers de la stratégie logement du gouvernement est sans conteste le plus important. C'est d'ailleurs celui qui a occupé la plus grande partie de la conférence de presse de présentation de cette stratégie, organisée le 20 septembre en présence du ministre de la Cohésion des territoires Jacques Mézard et de son secrétaire d'Etat Julien Denormandy.

Les deux membres du gouvernement ont donc détaillé les mesures qui seront présentées dans une "loi logement" d'ici à la fin de l'année, alors que d'autres seront intégrées directement à la prochaine loi de Finances. Afin de "libérer le foncier pour construire des logements", une incitation à la vente de terrains est prévue. Ce dispositif s'adressera aux particuliers propriétaires de terrains dans les zones dites "tendues", c'est à dire là où la demande de logements est bien plus forte que l'offre. Un abattement exceptionnel sur leur vente s'appliquera, si elle est réalisée entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020. Il fonctionne ainsi :

- si la vente est destinée à permettre la construction d'un logement social, aucun impôt ne sera prélevé ;
- si la cession a pour vocation de construire un logement "intermédiaire", l'abattement fiscal sera de 80% ;
- si la vente aura pour objectif la réalisation de logement "du marché libre", l'abattement fiscal sera de 70%.

Cette mesure à destination des particuliers aura son pendant pour les professionnels : un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 19% pour toutes les entreprises qui céderaient leurs locaux vacants ou leurs terrains inoccupés. Elle sera aussi complétée par une prolongation des deux principaux dispositifs fiscaux de l'immobilier neuf : le prêt à taux zéro (PTZ) et le "Loi Pinel".

Un objectif de baisse des loyers dans le privé

Ces deux dispositifs auraient dû s'arrêter au 31 décembre 2017. Ils seront reconduits sur 4 ans mais aussi "fléchés vers les endroits où ils sont les plus utiles", précise Julien Denormandy, autrement dit les zones tendues évoquées plus haut. Le Pinel ne concernera donc plus que les zones Abis, A et B1. Le PTZ sera reconduit pour 4 ans dans les zones A, Abis et B1, et seulement 1 an pour la zone B2. Le PTZ "ancien" sera lui reconduit pour 4 ans dans les zones non tendues, à savoir B2 et C.

Les deux locataires de l'Hôtel de Castries ont donc placé la construction au cœur de leur projet, car elle doit servir à faire baisser les loyers du parc privé par une augmentation de l'offre. Mais ce n'est pas tout, le deuxième pilier, "répondre aux besoins de chacun", prévoit la construction de 80.000 logement pour les jeunes actifs et les étudiants. Le troisième pilier, "améliorer le cadre de vie", mentionne de son côté un "doublement du programme de renouvellement urbain", qui passerait ainsi de 5 à 10 milliards d'euros. Le secteur du bâtiment doit déjà se frotter les mains à la suite de ces différentes annonces.

Source : *lemonde.fr*

• 18/09/2017 - Logement social : la Cour des comptes avance des pistes d'économies

Dans un référé publié ce lundi, la Cour suggère de revenir sur l'exonération de l'impôt sur les sociétés des organismes de logement social et celle de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les immeubles à caractère social.

(LaVielmmo.com) - La Cour des comptes préconise dans un référé rendu public lundi de cesser d'exonérer le secteur du logement social de l'impôt sur les sociétés et de simplifier l'application des taux réduits de TVA dont il bénéficie.

Fruit d'une enquête portant sur quatre mesures représentant une dépense fiscale de 3,7 milliards d'euros en 2015, le référé a été adressé le 1er juin au ministre de la Cohésion des territoires et au ministre de l'Action et des comptes publics, précise la Cour dans un communiqué.

L'institution préconise ainsi de "supprimer les mesures d'exonération de l'impôt sur les sociétés (IS)" octroyées aux bailleurs sociaux, d'un coût annuel de 1 milliard d'euros pour les finances publiques.

L'exonération d'IS est "peu efficace", dit la Cour, au regard de l'objectif poursuivi par l'État, car elle n'est pas liée à l'effort de construction en faveur du logement social "effectivement accompli".

"Compte tenu de l'absence de ciblage de cette mesure et, par ailleurs, du niveau des réserves accumulées par les organismes de logement social", il serait "plus simple" de la supprimer, dit la Cour.

"Fin 2014, le secteur HLM disposait d'un encours de fonds propres de 161 milliards d'euros, soit un montant supérieur de plus de 30 milliards d'euros à son encours d'emprunt", informe-t-elle.

Vers la fin de l'exonération de la TFPB ?

L'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les immeubles à caractère social, coûte 700 millions d'euros par an, "dont près de 95% à la charge des collectivités et établissements publics (EPF) locaux", dit la Cour.

Elle représente une "moins-value fiscale d'autant plus importante" pour une collectivité, qu'elle comprend plus de logements sociaux sur son territoire: de 1% à 5%, quand la part de ceux-ci passe de 15% à 35%.

Compte tenu de cet impact et de "l'absence de ciblage de cette mesure", affirme l'institution, "il convient de s'interroger" sur son maintien.

Cette exemption de taxe visait à l'origine, à renforcer les comptes des organismes HLM. "Le niveau actuel de leurs résultats et de leurs réserves leur permettrait désormais d'intégrer une diminution de 1 milliard d'euros de leurs avantages fiscaux", affirment les magistrats.

Le taux réduit de TVA dans le secteur du logement social sur les acquisitions de terrains à bâtir (200 millions d'euros) et sur les autres opérations (1,8 milliard d'euros), compte "70 cas possibles d'application" et doit être simplifié, estime la Cour.

Source: *LaVielImmo.com Avec AFP*

• **15/09/2017 - Logement : les professionnels inquiets des projets de réforme**

Impôt sur la fortune immobilière, recentrage du dispositif Pinel, baisse des aides au logement... les projets du gouvernement agacent le secteur.

Le bâtiment va mieux, bien mieux, mais pour combien de temps ? « Après huit années de crise et depuis le retournement de mi-2016, la reprise est bien là, plus vigoureuse que prévu, s'enthousiasmait Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment (FFB), lors d'un point de conjoncture mercredi 13 septembre. Au vu des résultats du premier semestre 2017, nous anticipons une croissance de 4 % pour l'année, au-delà des 3,4 % envisagés fin 2016. »

Le logement neuf tire l'activité, avec des mises en chantier en hausse de 13,4 % pour les maisons et 17,4 % pour les appartements à fin juillet et sur sept mois. Un rythme qui pourrait conduire, pour 2017, à la production de plus de 400 000 logements. La construction de bâtiments industriels accélère de 8,9 %, et seuls les bâtiments administratifs et les équipements publics sont à la traîne, pour cause de difficultés financières des collectivités locales.

Le secteur de l'entretien-amélioration ne réussit pas non plus à décoller, sa croissance se limitant à 1 %. « C'est pourtant là que se trouve le plus important gisement d'activité et de d'économies d'énergie, estime Patrick Liébus, président de la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb), avec pas moins de 13 millions de maisons à traiter. » Corollaire de cette activité globalement soutenue, l'emploi repart enfin : le secteur a créé 15 900 postes au cours des six premiers mois de l'année « alors que nous n'en espérions que 10 000 », rappelle M. Chanut.

« Il est urgent que le gouvernement précise ses intentions »

Malgré cette pluie de bonnes nouvelles, les professionnels du bâtiment et de l'immobilier sont inquiets. Les ventes de logements neufs restent certes à un niveau élevé (152 834 réservations, en un an, à fin juin 2017, soit 12,4 % de plus que les douze mois précédents), mais marquent un léger repli, de 1,1 % au deuxième trimestre 2017.

Source : *lemonde.fr*

• **14/09/2017 - Secteur immobilier : mise en place de la loi Mézard**

Le nouveau ministre de la Cohésion des territoires Jacques Mézard chargé du portefeuille de logement prévoit depuis quelques mois la mise en place de la loi Mézard. La mise en application de ce dispositif est attendue en début 2018. Ce nouveau système est beaucoup plus avantageux que la loi Pinel actuelle. Dans l'attente de la mise en place de ce nouveau système, qu'est-ce qu'il réserve réellement pour le secteur de l'immobilier ?

Loi Mézard, destinée pour qui ?

La loi Pinel se maintiendra jusqu'à la fin de l'année 2017. Elle bénéficie d'une excellente notoriété depuis son entrée en vigueur en septembre 2014. Pinel permet de profiter

d'une réduction d'impôt de 12 % sur une période de 6 ans. Contre 18 % sur 9 ans et 21 % pour 12 ans. Pour rappel, son nom tient du ministre du Logement Sylvia Pinel sous le gouvernement Valls.

En 2018, le dispositif Mézard pourrait supplanter la loi Pinel qui est très appréciée des foyers français en raison des avantages importants qu'elle apporte. Ce nouveau système offre au contribuable la possibilité de faire des investissements dans l'immobilier neuf. De plus, il permet de profiter d'un avantage fiscal intéressant. Il est conçu pour dynamiser le marché de l'immobilier favorisant l'acquisition de construction neuve.

La loi Mézard est un dispositif jouant à l'avantage des ménages qui payent des impôts supérieurs à 2 000 euros, voulant faire l'acquisition de bien immobilier. Elle s'adresse également aux foyers qui souhaitent investir dans un bien sans engendrer des impôts sur le revenu locatif.

La loi Mézard apporte des changements

La loi Pinel jouit d'une excellente réputation. Le nouveau système Mézard aura peut-être encore plus de succès en raison des changements qu'il apporte. Sachant que la réduction des impôts atteignait les 21 % avec le dispositif Pinel, la loi Mézard fera encore mieux. Notons que ce nombre était en baisse depuis la loi Scellier. Dans ce cas, l'augmentation attendue avec la loi Mézard pourrait garantir la réussite de ce nouveau dispositif.

Ce dernier pourrait donc étonner l'ensemble des acteurs du marché de l'immobilier.

Son succès repose en quelque sorte sur ce qu'il a à offrir pour le secteur immobilier. Ce dispositif est établi avec un objectif en particulier. Il est destiné à résoudre le problème de logement que vit actuellement la grande majorité des Français.

D'un autre côté, il engendre des modifications en ce qui concerne les zones. Avec la loi Pinel, le territoire est départagé en cinq zones bien distinctes. Selon le ministre, il y aura quelques changements pour le zonage afin de soutenir les constructions neuves dans les grandes villes.

La loi Mézard : la défiscalisation

La loi Mézard pourrait offrir des mesures de défiscalisation plus efficaces se démarquant par les avantages proposés. Elle pourrait garder les mêmes dispositions législatives en matière de défiscalisation que la loi Pinel. Cependant, l'idée d'un nouveau système de défiscalisation encore plus avantageux n'est pas à écarter. La loi mesard peut être un nouvel atout pour le secteur immobilier, notamment pour les citoyens qui veulent investir.

Source : magazine immobilier

• 13/09/2017 - Immobilier : une hausse des prix très inégale en France

MeilleursAgents.com publie une analyse du marché immobilier français où sont passées au peigne fin les évolutions des prix du foncier au cours des dernières années. L'étude confirme que la hausse des prix se concentre uniquement dans les grandes villes.

Depuis plus d'un an, les statistiques des réseaux d'agences et des notaires sont unanimes: les prix de l'immobilier sont de nouveau en hausse en France. Néanmoins, cette tendance cache de nombreuses inégalités.

MeilleursAgents dresse le bilan suivant : «Au 1er septembre 2017, le prix moyen d'un m² dans l'ancien en France s'établit à 2.448 euros au cœur d'une fourchette très large allant de 11.333 euros à Saint-Jean-Cap-Ferrat à moins de 500 euros dans une dizaine de communes essentiellement rurales. Ce prix moyen est en hausse de +2% depuis le début de l'année 2017.»

Les prix commencent ainsi à rattraper leur lente descente de ces dernières années. En effet, en 2017, «le marché immobilier a vu ses prix augmenter pour la première fois depuis 5 ans alors que les prix avaient baissé de 11% d'août 2011 à février 2016», souligne le site d'informations immobilières.

«A ce jour, les prix moyens [sur l'ensemble de la France] restent en retrait de -8% par rapport au plus haut constaté en août 2011.»

Une hausse des prix principalement réservée aux grandes villes

La reprise des prix de l'immobilier reste néanmoins inégale. «L'analyse montre que, du 1er septembre 2016 au 1er septembre 2017, les hausses des prix se concentrent essentiellement dans les grandes villes à commencer par Paris (+7,7% en un an) dont les prix se situent aujourd'hui à +2% au-dessus du plus haut historique de mai 2011 avec un prix moyen de 8.814 euros/m² au 1er septembre 2017», observe MeilleursAgents.

Régions*	Evolution des prix depuis 1 an	Tendance offre/demande d'après les agents	Prévision des agents sur l'évolution des prix	Prévisions MeilleursAgents
Alsace	4.5%	Equilibre	Stable	0%/+2%
Aquitaine	4.0%	Très forte demande	Forte hausse	> +4%
Basse-Normandie	2.4%	Forte demande	Hausse	+2%/+4%
Bourgogne	1.5%	Equilibre	Baisse	-1%/+1%
Bretagne	2.3%	Forte demande	Hausse	+2%/+4%
Centre	1.7%	Forte demande	Stable	+1%/+3%
Franche-Comté	0%	Equilibre	Stable	-1%/+1%
Haute-Normandie	1.2%	Faible demande	Stable	-1%/+1%
Ile-de-France	3.7%	Forte demande	Hausse	+2%/+4%
Languedoc-Roussillon	0.7%	Equilibre	Stable	-1%/+1%
Lorraine	0.7%	Forte demande	Stable	0%/+2%
Midi-Pyrénées	1.3%	Equilibre	Stable	0%/+2%
Nord-Pas-de-Calais	0.5%	Très forte demande	Stable	0%/+2%
Pays de la Loire	1.6%	Forte demande	Stable	+1%/+3%
Poitou-Charentes	1.5%	Très forte demande	Hausse	+2%/+4%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1.8%	Equilibre	Stable	0%/+2%
Rhône-Alpes	1.8%	Forte demande	Hausse	+2%/+4%

*Auvergne, Champagne-Ardenne, Limousin et Picardie : données non significatives

Evolution des prix attendue par MeilleursAgents à 12 mois sur l'immobilier en France. (source : meilleursagents)

«En Province, Bordeaux emporte la palme des hausses sur 12 mois (+14,5%), suivi de Lyon (+7,6%), Strasbourg (+6,9%), Nantes (+4,7%), Marseille (+3,9%), Nice (+3,6%), Rennes (+3,1%) Toulouse (+2,4%) et Lille (+0,3%). Montpellier est la seule grande ville de France à voir ses prix baisser sur 12 mois (-1,4%) » poursuit la même source.

La tendance reste baissière dans un certain nombre de zones plus rurales : « 16 départements voient encore leurs prix baisser depuis un an » observe le site d'informations.

Sur une période plus longue, depuis 2008, les prix ont progressé de 34% à Paris, 32% à Lyon et 39% à Bordeaux. A contrario, ils ont baissé de 8% à Marseille et augmenté de seulement 8% à Nice ou 6% à Strasbourg selon les statistiques agrégées par MeilleursAgents.

À Bordeaux, les habitants sont « chassés » par la hausse des prix

Contrairement aux idées reçues, les ménages qui achètent pour la première fois un bien immobilier en devenant ainsi propriétaires («primo-accédants») restent nombreux malgré la hausse globale des prix de l'immobilier.

Ainsi, sur l'ensemble du territoire français, «Les primo-accédants représentent encore 32% des acheteurs, les secondo-accédants comptent pour 40% des acheteurs, les investisseurs 16% et les acheteurs de résidences secondaires 12%», détaille le site d'informations.

À noter l'exception de Bordeaux, où les investisseurs représentent 34% des acheteurs : la spéculation sur le marché bordelais est devenue importante dans le cadre de la mise en service de la ligne de TGV Paris-Bordeaux. Dans la préfecture de la Gironde, « Les primo et secondo accédants sont, en quelque sorte "chassés" de la ville ce qui n'est pas sans poser de nombreux problèmes et susciter nombre d'inquiétudes pour l'avenir proche » commente MeilleursAgents, qui estime depuis plusieurs mois que le marché bordelais fait l'objet d'une « bulle ».

Scénario à 12 mois : poursuite de la hausse

MeilleursAgents publie également ce mois-ci ses anticipations à 12 mois sur le marché immobilier français, dans lesquelles l'optimisme domine.

«L'analyse de la situation macroéconomique nous pousse à envisager une certaine stabilité des taux autour de 2% à 20 ans. L'embellie économique générale devrait contribuer à améliorer la situation de l'emploi et donner à un plus grand nombre de ménages la solvabilité requise pour bénéficier de ces taux et donc accéder au marché [résidentiel].»

Dans ce contexte, MeilleursAgents s'attend à une hausse des prix en Ile-de-France de 2 à 4% dans les 12 mois. La plus forte hausse est attendue en Aquitaine où les prix devraient progresser de plus de 4% en moyenne, tirés par Bordeaux et sa périphérie.

Source: boursorama.com

• 12/09/2017 -Immobilier : quels sont les prix moyens en France en septembre ?

Aujourd'hui, un acquéreur sur trois est primo-accédant, selon le site d'estimation immobilière MeilleursAgents. Et pour ceux qui souhaitent se lancer dans un achat, le temps est compté pour bénéficier du PTZ cette année. Selon les banques, les acquéreurs doivent présenter leur dossier de crédit immobilier entre le 15 octobre et le 15 novembre pour espérer en l'obtenir dans les temps...

Le Prêt à taux zéro est un prêt aidé dédié à l'accession à la propriété. Il peut financer un bien neuf ou un bien avec travaux (sous conditions d'y réaliser 25% de travaux). En outre, le gouvernement n'a pas encore statué sur son maintien ou non, ni sur les conditions de celui-ci.

MeilleursAgents observe également une part importante de secondo-accédants (40%). Les investisseurs locatifs et les investisseurs en résidence secondaire sont moins nombreux et représentent respectivement 16% et 12% des acquéreurs.

Pour les investisseurs, la loi Pinel devrait également être réformée en 2018. C'est en effet ce que laisse entendre le gouvernement sans pour autant le confirmer officiellement. Les prochains jours s'annoncent donc décisifs pour ce dispositif d'investissement locatif. Et les professionnels craignent les conséquences de son arrêt puisque la mesure fiscale a rencontré un franc succès depuis 2014...

Quid du pouvoir d'achat des Français ?

Même si les prix grimpent, le pouvoir d'achat des Français reste pour l'instant boosté par les taux bas.

Les volumes de transactions dans l'ancien en sont une preuve. 907 000 ventes ont été réalisées à fin mai 2017. La barre du million symbolique pourrait même être atteinte d'ici la fin de l'année. Et "les prix demeurent 8% inférieurs aux plus hauts" de 2011.

Néanmoins, ils montent... ils montent... et ce n'est pas censé s'arrêter de sitôt.

Si la moyenne nationale s'établit à 2 448 euros/m², soit une progression de 2% en un an, on observe une différence entre maisons et appartements. Ainsi le m² moyen pour une maison est de 3 267 euros et celui d'un appartement de 1 864 euros. Mais on observe des écarts importants entre les villes aussi bien en termes de prix que d'évolutions, avec de fortes disparités entre les zones rurale et urbaine.

Et la ville la plus chère est ?

Etonnement, il ne s'agit pas de Paris, mais de Saint-Jean-Cap-Ferra qui affiche un prix moyen du m² de 11 333 euros ! Alors qu'à Paris, celui-ci est de 8 814 euros/m². Notez qu'il s'agit d'une moyenne et que la capitale voit tout de même ses prix progresser de 7,7% en un an.

Et c'est à Bordeaux que les prix augmentent le plus en un an ! La belle endormie se réveille avec un m² qui grimpe de 14,5% en un an (et de 39% depuis 2008 !). On note une particularité sur ce marché puisque les acquéreurs sont plutôt des investisseurs (34%) que des résidents (30%).

Il n'y a donc pas un marché immobilier mais plusieurs marchés avec des prix et des évolutions différents. Même si la tendance haussière devrait se maintenir sur les 12 prochains mois en Aquitaine (région où les prix devraient le plus flamber), en Basse-Normandie, en Bretagne, en Ile-de-France, en Poitou- Charentes et en région Rhône-Alpes.

MeilleursAgents table néanmoins sur la stabilité des prix pour l'Alsace, le Centre, la Franche-Comté, la Haute-Normandie, le Languedoc-Roussillon, la Lorraine, les Midi-Pyrénées, le Nord-Pas-de-Calais, les Pays de la Loire et en PACA ; et même sur une petite baisse en Bourgogne.

Source: Meilleurtaux.com

- **11/09/2017 - Logement : Emmanuel Macron veut plus de places et moins de normes**

Emmanuel Macron a présenté lundi les grands axes de sa réforme du logement, avec la création de 50.000 places remplaçant les nuitées d'hôtel pour les plus précaires ainsi qu'une "libération" de la construction par une "réduction" des normes environnementales et sociales.

En visite à Toulouse, Emmanuel Macron a dévoilé ce lundi les grandes lignes de son plan "Logement d'abord", dont l'objectif est de "sortir 100.000 Français des logements précaires". Le président de la République a annoncé la création de 50.000 places supplémentaires pour les logements d'urgence, dont 10.000 dans des pensions de famille et 40.000 dans le parc locatif, comme l'a indiqué l'AFP.

D'autre part, le gouvernement -qui présentera mercredi les mesures de son projet de loi Logement- veut accroître la construction de logements neufs, à la fois en portant à 40.000 par an dès 2018 et sur tout le quinquennat" la construction de logements "très sociaux", et en faisant augmenter "massivement" la construction dans le parc libre, grâce à "une réduction des exigences des normes" environnementales et sociales.

Baisser les prix dans le logement social

Emmanuel Macron a aussi rappelé sa volonté de faire baisser les prix dans le logement social. Sollicité par un militant de Droit au logement (DAL), qui se demande s'il n'aurait pas fallu encadrer les loyers plutôt que de baisser les aides personnelles au logement (APL), le chef de l'État a estimé que "ce n'est pas une bonne méthode si vous voulez faire un choc d'offre".

"Vous n'allez pas convaincre les gens de construire massivement des logements si vous bloquez toujours les loyers. C'est beaucoup plus efficace de les baisser dans les endroits que vous contrôlez un peu et de les baisser en construisant davantage".

Une explication jugée peu convaincante. "Baisser les loyers comme le veut Monsieur Macron ça ne marche qu'au pays des Bisounours", a affirmé François Piquemal, porte-parole de Droit au Logement 31, réclamant "un encadrement des loyers sur tout le territoire". "Ce serait une vraie mesure sociale", a-t-il fait valoir.

De son côté, l'association CLCV a salué un "objectif ambitieux" qui "représente près de 25% des attributions annuelles de logements sociaux. Un chiffre certainement difficile à

conjuguer avec les nombreuses priorités énoncées dans la loi Egalité & Citoyenneté (DALO, personnes prioritaires, etc.) et ce d'autant plus en zone tendue".

Source: LaVielmmo.com

• 07/09/2017 - Tous les signaux de l'immobilier locatif passent au rouge

Le marché locatif privé se grippe, avec une activité en recul de 4 %, selon l'observatoire Clameur. Les loyers ont baissé de 0,6 % sur les 8 derniers mois et les propriétaires ne font plus de travaux entre deux locations. Résultat : le parc immobilier se dégrade en France.

L'observatoire Clameur (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) révèle que le marché locatif privé est en repli de 4 % en ce début d'année 2017. Le nombre de baux signés a même baissé de 6,5 % depuis 2015 et s'y ajoute une baisse des loyers, sur les 8 derniers mois.

Les loyers reculent de 0,6 %

Du studio au "5 pièces", les prix des loyers ont régressé pour toutes les surfaces. Dans le détail, plus la surface du bien loué est grande, plus la baisse du loyer est importante : - 0,1 % pour les studios et "1 pièce", - 0,5 % pour les "2 pièces", - 0,9 % pour les "3 pièces", - 1,2 % pour les "4 pièces" et -1,7 % pour les "5 pièces".

Dans près de 65 % des villes de plus de 100 000 habitants, les loyers baissent depuis le début de l'année 2017. Dans un peu plus de 25 %, les loyers augmentent moins vite que l'inflation. Le recul le plus important est constaté à Rennes (-3,6 %), au Havre (-3,5 %) et Marseille (- 2,7 %). Même la ville de Paris n'est pas épargnée, avec une chute des loyers de 0,6 %.

Ville	Loyer 2017 (en €/m ²)	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation [°] de 2013 à 2017 (en %)	Ville	Loyer 2017 (en €/m ²)	Variation 2017 (en %)	Variation 2016 (en %)	Variation [°] de 2013 à 2017 (en %)
LYON	13,1	2,1	1,0	0,7	SAINT ETIENNE	7,7	-0,5	0,6	-0,4
NIMES	10,6	2,0	0,7	0,4	PARIS	25,1	-0,6	1,3	0,8
LILLE	13,8	1,0	1,4	0,1	REIMS	11,5	-0,6	-1,8	0,6
MONTPELLIER	13,7	0,6	1,0	0,1	BORDEAUX	13,0	-0,8	1,8	0,8
NICE	16,0	0,4	2,3	1,4	ANGERS	10,2	-1,4	0,8	-0,2
STRASBOURG	12,6	0,4	0,3	0,1	GRENOBLE	11,8	-1,8	0,9	-0,1
TOULOUSE	12,0	0,3	0,2	0,4	VILLEURBANNE	12,0	-1,8	0,6	0,6
DIJON	11,0	0,0	0,2	0,4	MARSEILLE	12,0	-2,7	2,1	-0,9
TOULON	10,8	-0,1	0,6	-0,3	LE HAVRE	10,7	-3,5	1,5	-0,8
NANTES	12,1	-0,5	0,0	0,3	RENNES	11,7	-3,6	1,8	-0,3

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

Source : observatoire Clameur

- 0,8 % sur le loyer entre deux locataires

Les loyers à la relocation, c'est-à-dire entre deux locataires, subissent une baisse générale de 0,8 %. Cette tendance concerne la quasi-totalité des grandes villes dont les loyers sont encadrés, à l'exception de Paris (+ 1,7 %) et Lyon (+ 0,2 %). Sur Lille et Marseille, la baisse constatée est respectivement de 1,3 % et 1,2 %.

Les communes qui ne sont pas soumises à l'encadrement des loyers, subissent aussi une baisse. Dans 6 départements où le marché n'est pas tendu (Aisne, Ardèche, Haute Marne, Nièvre, Vosges et Territoire de Belfort), l'observatoire Clameur mentionne des baisses de loyer de plus de 3 %.

Lorsque le bailleur n'entreprend aucuns travaux, les loyers à la relocation baissent encore plus fortement. Selon l'observatoire Clameur, Marseille enregistre le plus fort recul, avec - 8,7 % sur le prix du loyer.

Le parc immobilier se dégrade

Tous les voyants sont au rouge pour les propriétaires. Avec la perte de leur pouvoir d'achat qui provient de la baisse des loyers, les bailleurs peinent à entreprendre des

travaux entre deux locations. L'observatoire Clameur révèle que l'effort d'amélioration continue de reculer. Seulement 14 % d'entre eux réalisent des travaux d'amélioration et d'entretien, alors qu'ils suffiraient à endiguer cette perte de loyer. Les travaux d'entretien courant permettent effectivement de stabiliser le montant des loyers à la relocation et les travaux d'amélioration procurent une hausse de loyer de 10 %.

Propriétaires excédés

L'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers) ne décolère pas, après l'annonce du Président de la République qui appelle tous les propriétaires à baisser les loyers de 5 € par mois, pour compenser la baisse des APL. Le contexte locatif actuel de baisse générale des loyers grève déjà les recettes locatives. Elle s'inquiète également de la mise en place de l'impôt sur le fortune immobilière. Pour Jean Perrin, président de l'Unpi, il est préjudiciable de taxer le fruit des efforts des propriétaires lorsqu'ils décident d'investir dans l'immobilier et il faut, au contraire, décréter une baisse drastique de la pression fiscale.

Source : Le Figaro.fr .Le particulier

• 07/09/2017 - Logements anciens : le million de transactions en vue ?

Au début de l'été, le nombre de transactions de logements anciens a atteint un nouveau record historique avec 921.000 acquisitions sur un an. Et ce n'est pas fini. Selon les professionnels de l'immobilier, la barre du million devrait bientôt être franchie.

(LaVielmmo.com) - Jamais les Français n'ont acheté autant de logements anciens. À fin juin, le nombre d'acquisitions réalisées pendant les douze derniers mois a "atteint un nouveau record historique" avec 921.000 biens écoulés contre 819.000 à la même période un an plus tôt, ont indiqué jeudi les notaires de France dans leur dernière note de conjoncture trimestrielle. Cette demande soutenue alimente logiquement la hausse des prix, qui s'est poursuivie en France au deuxième trimestre (+3,4% sur un an).

Ces chiffres s'inscrivent dans un contexte de croissance du parc de logements existants d'environ 1% par an en moyenne, depuis 30 ans. Et cette tendance n'est pas près de s'arrêter. À en croire le site MeilleursAgents.com, qui tenait ce jeudi matin sa conférence de presse de rentrée, "la barre symbolique du million de transactions annuelles est à portée de main".

1 bien immobilier sur 30 change de mains chaque année

Sébastien de Lafond, son président, pense que ce cap sera atteint dans les deux années qui viennent. Selon le spécialiste, cela "replaces le marché à un niveau de fluidité de plus de 3 transactions par an pour 100 ménages". Autrement dit, environ 1 bien immobilier sur 30 change de mains chaque année en France, alors que cette proportion était de 1 sur 50 fin 2009 soit un an après le début de la crise financière, "dans un marché quasiment bloqué".

Comment expliquer cette forte dynamique dans l'ancien? Il y a tout d'abord la faiblesse des taux d'intérêt, qui depuis avril sont restés inférieurs à 2% sur 20 ans après leur légère remontée au début de l'année 2017. Ce rebond n'a fait qu'accélérer les décisions d'achat de bon nombre de ménages conscients que les prix montaient dans le même temps et qu'il fallait tirer rapidement parti de taux exceptionnellement bas.

Mais il y a aussi le contexte macroéconomique global qui devrait, selon MeilleursAgents, contribuer à améliorer la situation de l'emploi et donner à un plus grand nombre de ménages la solvabilité nécessaire pour bénéficier de ces taux et donc accéder à la propriété. Pour les douze prochains mois, le professionnel table d'ailleurs sur "une certaine stabilité des taux" autour de 2%.

Source: LaVielmmo.com

- **07/09/2017 - Immobilier ancien en Ile-de-France: les volumes de transactions record font s'envoler les prix**

Sur le marché de l'immobilier ancien, les volumes de transactions record constatés au deuxième trimestre 2017 ont fait s'envoler les prix en Ile-de-France et en particulier à Paris, ont annoncé les notaires jeudi en publiant leurs derniers chiffres.

Pour la France entière, un "nouveau record historique" a été établi avec 921.000 transactions à la fin juin, sur les douze mois précédents, contre 819.000 à la même période un an plus tôt, selon l'indice Notaires-Insee publié jeudi.

Et en Ile-de-France d'avril à juin, le marché immobilier ancien a continué à "tourner à plein régime, avec des ventes à nouveau en expansion et des records historiques d'activité dans plusieurs départements", ont constaté les notaires de Paris-Ile-de-France.

Quelque 47.220 ventes ont été enregistrées dans la région au deuxième trimestre 2017, soit un bond de 20% comparé à la même période de l'an dernier, et même de 13% comparé à la période dorée de 1999-2007.

A ce rythme-là, l'année 2017 devrait être une année de "forte activité", disent les notaires.

A Paris, où la rareté des biens provoque des tensions sur les prix, les volumes ont progressé moitié moins, de +10%, tandis que les prix des appartements anciens bondissaient de 6,6% au deuxième trimestre sur un an, pour s'établir à 8.670 euros le m2 en moyenne.

Dans la capitale, où les 8 premiers arrondissements dépassent d'ores et déjà les 10.000 euros le m2 (et les 6e et 7e, les 12.000 euros), le prix moyen des appartements anciens pourrait approcher 8.900 euros le m2 à l'automne, selon les notaires.

Sur l'Ile-de-France dans son ensemble, les prix ont augmenté sur la période de 4,9% à 5.570 euros le m2, toujours pour les appartements anciens, mais +2% en grande couronne. Ainsi les écarts continuent-ils à se creuser entre les zones les plus chères et les moins chères de la région.

Toutefois les prix de vente devraient marquer une pause dans les prochains mois, affirment les notaires au vu des indicateurs avancés dont ils disposent (les avant-contrats de vente).

Ainsi à Paris le prix au m2 devrait augmenter de 0,6% de juillet à octobre 2017, et quelques départements pourraient connaître une "légère décélération de la progression" sur la période.

A l'heure actuelle "les acheteurs, particulièrement motivés, se décident vite et achètent +au prix+, pour bénéficier du niveau encore très attractif des taux d'intérêt", ont observé jeudi les notaires franciliens, lors d'une conférence de presse.

Ainsi la "lenteur de la remontée des taux enregistrée ces dernières semaines a évité un blocage du marché, elle est même plutôt incitative", poussant les acquéreurs à concrétiser leur projet au plus vite, a estimé le notaire parisien Thierry Delesalle.

Autres facteurs positifs: "le retour de la confiance dans l'économie et dans un marché immobilier où les prix remontent, des projets comme le Grand Paris, les Jeux Olympiques et peut-être l'Exposition universelle, qui ajoutent au dynamisme économique" de la région, a-t-il poursuivi.

Toutefois, les éléments de fragilité du marché immobilier ancien demeurent, avertissent les notaires, citant des "prix historiquement élevés, une progression modeste des revenus, une offre structurellement déficitaire en Ile-de-France et surtout, une très forte dépendance vis-à-vis du niveau des taux d'intérêt".

Dans ce contexte, "les nouvelles mesures fiscales évoquées par les pouvoirs publics en matière de logement auront un fort impact".

Source: Capital.fr

- **07/09/2017 - Les prix de l'immobilier ancien poursuivent leur progression**

En France, les prix des logements anciens ont augmenté, au deuxième trimestre, de 3,4% sur un an. Le volume des transactions progresse également.

les prix des logements anciens en France ont continué à augmenter au deuxième trimestre 2017 par rapport au trimestre précédent, et progressent même de 3,4% sur un an, selon l'indice Notaires-Insee. Cette hausse enregistrée d'avril à juin, comparée à la même période de l'an dernier, s'amplifie et se révèle plus forte pour les prix des appartements (+4,2%) que pour ceux des maisons (+2,9%), selon ces données provisoires corrigées des variations saisonnières.

Au deuxième trimestre comparé au premier, les prix ont augmenté de 1%, avec une hausse toujours supérieure pour les appartements (+1,6%), comparée à celle des maisons (+0,6%) - un marché plus restreint, aux prix plus fluctuants.

"Un nouveau record historique"

En Ile-de France, la hausse des prix des logements anciens se poursuit, avec une progression de 1,3% d'avril à juin comparé aux trois mois précédents, "comme au trimestre précédent", indiquent les notaires. Sur un an, cette hausse des prix s'amplifie également: ils progressent dans la région de 3,9% au deuxième trimestre par rapport à la même période un an plus tôt, une hausse qui s'accélère pour les appartements (+4,9% et même +6,6% à Paris) mais concerne aussi les maisons (+1,9%).

En province, les prix des logements anciens progressent de 0,9% au deuxième trimestre comparés aux trois mois précédents, après une hausse de 1,2% de janvier à mars. Sur un an, la hausse des prix s'établit à 3,2%: ceux des maisons progressent de 3,1%, tandis que ceux des appartements gagnent 3,6%, précisent les notaires.

Quant au volume annuel de transactions, il continue de progresser. À fin juin, le nombre de transactions réalisées pendant les douze mois écoulés "atteint un nouveau record historique" de 921.000 contre 819.000 à la même période un an plus tôt. Et ce, dans un contexte de croissance du parc de logements existants d'environ 1% par an en moyenne, depuis 30 ans, précisent les notaires.

Source: LaVielmmo.com

- **26/09/2017 - USA/Immobilier-Baisse inattendue des ventes de logements neufs en août**

WASHINGTON/NEW YORK, 26 septembre (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

*** REPLI DE 3,4% DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN AOÛT**

26 septembre - Les ventes de logements neufs ont baissé de manière inattendue au mois d'août, à un creux de huit mois, dernière signe en date d'un ralentissement du marché immobilier.

Les ventes dans l'immobilier neuf, qui représentent près de 9,5% des ventes totales de logements aux Etats-Unis, ont reculé de 3,4% en rythme annualisé CVS le mois dernier, à 560.000 unités, leur plus bas niveau depuis décembre 2016, selon les chiffres publiés mardi par le département du Commerce.

Les ventes de juillet ont été révisées en hausse à 580.000 unités contre 571.000 initialement annoncées.

Les économistes interrogés par Reuters anticipaient en moyenne des ventes en hausse de 3,5% à 588.000 pour août.

Les ventes de logements neufs, calculées à partir des permis de construire, sont des données volatiles d'un mois sur l'autre.

Sur un an, les ventes sont en repli de 1,2% en août.

Le département du Commerce indique que le recul du mois dernier pourrait s'expliquer par l'impact des ouragans Harvey et Irma. Seuls 65% des données ont pu être collectées au Texas et en Floride, touchés par les ouragans, précise-t-il, ajoutant que le taux de réponses s'élève habituellement à 95%.

Même avant les ouragans, le marché immobilier montrait des signes de ralentissement. Il souffre d'une pénurie d'offre de maisons et de terrains disponibles. La hausse des prix de matériaux de construction pèse également.

Les économistes estiment que le secteur immobilier pèsera sur la croissance au troisième trimestre, comme au deuxième.

Au rythme de vente actuel, il faudrait 6,1 mois pour absorber le stock de maisons disponibles sur le marché, contre 5,7 mois en juillet. Les économistes considèrent que des stocks de six mois constituent le bon équilibre entre offre et demande.

*** INDICE DES PRIX CASE-SHILLER EN HAUSSE DE 5,8% EN JUILLET**

26 septembre - Les prix immobiliers des 20 principales métropoles des Etats-Unis ont augmenté de 5,8% en juillet sur un an, comme attendu par les économistes, montrent mardi les résultats de l'enquête mensuelle S&P CoreLogic Case-Shiller.

Le chiffre du mois de juin a été revu en baisse, à 5,6%, contre 5,7% précédemment annoncé.

Sur une base mensuelle et en données corrigées des variations saisonnières (CVS), les prix immobiliers des 20 grandes métropoles suivies par Case-Shiller sont en hausse de 0,3%, contre 0,1% en juin, alors que les économistes interrogés par Reuters attendaient en moyenne une progression de 0,2%.

*** REcul INATTENDU DES REVENTES DE LOGEMENTS EN AOÛT (-1,7%)**

20 septembre - Les reventes de logements ont accusé une baisse inattendue en août, tombant à leur volume le plus bas en 12 mois alors que la tempête Harvey a perturbé le marché à Houston et que la pénurie persistante de logements à vendre a découragé les acheteurs.

La fédération nationale des agents immobiliers NAR a annoncé mercredi que ces reventes avaient baissé de 1,7% au volume annuel CVS de 5,35 millions d'unités en août, leur plus bas niveau depuis août 2016, après 5,44 millions en juillet (confirmé).

Les économistes interrogés par Reuters projetaient en moyenne une hausse de 0,3% à 5,46 millions d'unités.

La NAR a précisé qu'Harvey, qui a balayé le Texas la dernière semaine d'août, avait entraîné une chute de 25% des ventes sur une base annuelle. Sans compter Houston, le volume des reventes de logements aurait été inchangé le mois dernier.

Harvey, ainsi que l'ouragan Irma, qui a frappé la Floride au début du mois, pourraient aussi affecter les ventes de septembre. Le Texas et la Floride représentent 18% du marché.

Mais même avant les ouragans, le marché du logement ancien était en ralentissement en raison de la faiblesse de l'offre qui fait grimper les prix.

Par rapport à août 2016, les ventes dans l'immobilier ancien ont augmenté de 0,2% le mois dernier.

*** BAISSÉ DE 0,8% DES MISES EN CHANTIER EN AOÛT**

19 septembre - Les mises en chantier ont baissé en août pour le deuxième mois d'affilée, malgré un rebond dans la construction des maisons individuelles qui n'a pas suffi à compenser la faiblesse persistante de celle des immeubles, toujours volatils.

Selon les données publiées mardi par le département du Commerce, les mises en chantier ont reculé de 0,8% en données corrigées des variations saisonnières, à un rythme annualisé de 1,18 million d'unités. En juillet, ce rythme était de 1,19 million d'unités et non de 1,16 million comme donné en première estimation.

Les économistes interrogés par Reuters anticipaient en moyenne un rythme de 1,18 million de mises en chantier en août.

Sur un an, les mises en chantier ont toutefois progressé de 1,4%, à la faveur d'un marché du travail proche du plein emploi et de taux d'intérêt historiquement bas.

Les mises en chantier de maisons individuelles, qui représentent la plus grande partie du marché de l'immobilier résidentiel, ont progressé de 1,6% à 851.000 unités le mois dernier, tandis que les mises en chantier d'immeubles ont chuté de 6,5% à 329.000 unités.

Le nombre de permis de construire a augmenté en août de 5,7% à 1,30 million d'unités, son niveau le plus élevé depuis janvier. Les permis pour les maisons individuelles ont reculé de 1,5%, tandis que ceux des immeubles ont bondi de 19,6%.

Les données suggèrent que l'ouragan Harvey, qui s'est abattu sur le Texas à la fin du mois d'août et a entraîné des inondations sans précédent à Houston, a eu un impact limité sur les permis.

*** REcul DE L'INDICE NAHB À 64 EN SEPTEMBRE**

18 septembre - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a baissé plus que prévu en septembre, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée lundi.

L'indice s'établit à 64 contre 67 en août (68 en première estimation), alors que les économistes interrogés par Reuters l'attendaient en moyenne à 67.

Le sous-indice mesurant l'opinion des professionnels interrogés sur les ventes de logements individuels a reculé à 70 contre 74 en août et celui mesurant leur opinion sur les ventes à un horizon de six mois a baissé à 73 après 77 (78 en première estimation).

*** NOUVEAU REcul INATTENDU DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION**

1er septembre - Les dépenses de construction ont, comme en juin, accusé un recul inattendu en juillet, tombant à leur plus bas niveau depuis neuf mois sous l'effet

conjugué d'une nette diminution des investissements dans le parc privé non résidentiel et d'un recul des dépenses dans le secteur public.

Selon les chiffres publiés vendredi par le département du Commerce, les dépenses de construction ont baissé de 0,6% à 1.210 milliards de dollars (1.020 milliards d'euros) en rythme annualisé, leur niveau le plus bas depuis octobre 2016.

Les économistes interrogés par Reuters avaient tablé en moyenne sur une progression de 0,5% en juillet après la baisse de 1,4% (révisée après -1,3% en estimation initiale) du mois de juin.

Par rapport au mois de juillet 2016, les dépenses de construction ont augmenté de 1,8%.

Les dépenses dans les structures privées non-résidentielles ont baissé de 1,9%, leur recul le plus marqué depuis octobre 2015, après -1,6% en juin.

De ce fait, les dépenses de construction privées ont diminué de 0,4% en juillet, après un recul de 0,5% en juin comme en mai. L'investissement privé dans la construction résidentielle a cependant augmenté de 0,8%.

Les dépenses dans des projets de construction publics ont parallèlement baissé de 1,4% pour tomber à leur plus bas niveau depuis février 2014.

Source : Reuters.fr

- **29/09/2017- 2017: l'année de la baisse des prix de l'immobilier à Londres ?**

Du jamais vu depuis 2009, les prix de l'immobilier à Londres sont en baisse. Entre juillet et septembre 2017, ils affichent un recul de -0,6% sur un an. Le pourcentage reste faible, mais il révèle un climat plus morose sur le marché immobilier londonien. Il reste à souligner que le prix moyen est toujours deux fois plus élevé que la moyenne nationale affichée.

Les prix de l'immobilier à Londres vont contre la tendance

Les derniers chiffres publiés par la banque mutualiste Nationwide font loi : les prix de l'immobilier à Londres reculent. Ils sont donc en baisse de -0,6% sur un an avec un tarif moyen de 472 000 livres soit 538 000 euros, appartement et maison confondus. La moyenne nationale est quant à elle de 211 000 livres, soit moitié moins que dans la capitale. « Londres a vu un ralentissement particulièrement marqué » souligne la Nationwide. Cela faisait depuis 2005 que la ville ne s'était pas retrouvée en bas de classement au niveau de l'évolution des prix.

Et Londres se démarque par ce mouvement baissier. Les prix de l'immobilier sur l'ensemble du pays sont en effet en hausse de +2,2% sur une année. Selon la banque nationaliste, cette tendance est le reflet « des faibles taux d'intérêt et du taux d'emploi élevé soutenant la demande ».

Le pouvoir d'achat des Britanniques se dégradent

C'est un fait, le pouvoir d'achat des Anglais n'est plus ce qu'il était. Il fait face à la hausse de l'inflation, soutenue par l'augmentation des prix des produits importés. La livre sterling a en effet très fortement baissé depuis le Brexit du 23 juin 2016.

Preuve très concrète, les salaires des Anglais a diminué de -0,4% en comparaison de l'an passé au réel (inflation incluse). Ces chiffres ont été récemment donnés par le l'ONS (Office des statistiques nationales).

Une possible hausse des taux de crédit ?

Et le marché immobilier, à Londres comme dans le reste du pays, pourrait prochainement faire les frais d'une hausse des taux de crédit immobilier. La Banque d'Angleterre a en effet conservé un taux directeur bas (0,25%) jusqu'à aujourd'hui, mais pourrait être amenée à revoir sa position très prochainement. Affaire à suivre, mais pour l'heure, les acheteurs peuvent se réjouir de la baisse des prix de l'immobilier à Londres. Malgré des tarifs encore très élevés, ils peuvent profiter de quelques livres gagnées pour leur achat immobilier.

Source: patrimoine.com

- **29/09/2017 - Première baisse en huit ans des prix des logements à Londres**

Les prix des logements à Londres ont reculé pour la première fois depuis 2009 en septembre et ceux de l'ensemble de la Grande-Bretagne ont enregistré ce mois-ci leur plus faible hausse en plus de quatre ans, a dit vendredi le spécialiste en crédits immobiliers Nationwide.

LONDRES (Reuters) - Les prix des logements à Londres ont reculé pour la première fois depuis 2009 en septembre et ceux de l'ensemble du pays ont enregistré ce mois-ci leur plus faible hausse en plus de quatre ans, a dit vendredi le spécialiste en crédits immobiliers Nationwide.

Ce dernier a précisé que les prix des logements à Londres ont baissé de 0,6% sur un an en septembre, dernier signe en date du ralentissement du marché immobilier britannique depuis le vote de fin juin 2016 en faveur d'une sortie de l'Union européenne.

La capitale britannique, qui pendant des années a attiré des investisseurs immobiliers du monde entier, a été pour la première fois depuis 2005 la partie du pays qui a connu la plus mauvaise performance en termes de prix immobiliers.

Sur le plan national, Nationwide précise que les prix de logements ont augmenté de 2,0% sur un an en septembre, soit un plus bas depuis juin 2013, contre une progression de 2,1% en août.

Les économistes interrogés par Reuters avaient anticipé en moyenne un ralentissement encore plus prononcé, à 1,9%.

Selon Nationwide, la pression sur les revenus des ménages, induite par une poussée de l'inflation et la faiblesse de la croissance des salaires, annule les effets positifs des taux d'intérêt ultra-bas.

Juste avant la tenue du référendum sur le Brexit, les prix immobiliers du pays augmentaient à un rythme annuel de plus de 5%.

Source: capital.fr

- **29/09/2017 - À Londres, les prix de l'immobilier reculent pour la 1ère fois en 8 ans**

Selon les chiffres de Nationwide, le prix moyen d'un logement s'est effrité de 0,6% dans la capitale au 3e trimestre par rapport à la même période de l'an passé. Il s'agit de la première baisse enregistrée depuis 2009.

Les prix de l'immobilier résidentiel ont légèrement baissé à Londres au 3e trimestre sur un an, une première depuis 2009, sous la pression du recul des revenus réels des Britanniques, a annoncé vendredi la banque mutualiste Nationwide.

Selon les chiffres de Nationwide, qui font référence dans le pays, le prix moyen d'un bien immobilier s'est effrité de 0,6% dans la capitale lors du trimestre de juillet à septembre par rapport à la même période de l'an passé. Il s'agit de la première baisse enregistrée depuis le troisième trimestre 2009.

Les prix dans l'ensemble du pays ont augmenté de 2,2% sur un an, "les faibles taux d'intérêts et le haut taux d'emploi soutenant la demande". Mais "la pression sur les revenus des ménages semble peser sur la confiance", a ajouté Nationwide dans son communiqué.

Dans ce contexte, la hausse des prix immobiliers dans le sud de l'Angleterre, plus importante que dans le reste du Royaume-Uni, a tendance à s'apaiser. Mais "Londres a vu un ralentissement particulièrement marqué", a souligné Nationwide, précisant que la capitale figure désormais en queue de peloton pour l'évolution des prix dans tout le pays pour la première fois depuis 2005.

Forte hausse de l'inflation

Le prix moyen d'une maison ou d'un appartement à Londres s'élevait au troisième trimestre à près de 472.000 livres (538.000 euros), plus du double de la moyenne nationale (211.000 livres).

Le pouvoir d'achat des ménages britanniques souffre ces derniers mois d'une nette hausse de l'inflation dopée par le renchérissement des produits importés, en raison de la dégringolade de la livre sterling depuis la décision des Britanniques de quitter l'UE lors du référendum du 23 juin 2016.

Entre mai et juillet, les salaires des Britanniques ont ainsi été inférieur de 0,4% à ceux de l'an passé à la même époque en termes réels -c'est-à-dire une fois l'inflation prise en compte-, d'après les dernières données publiées par l'Office des statistiques nationales (ONS).

Au-delà, l'activité immobilière à Londres et au Royaume-Uni dans son ensemble pourrait pâtir d'une possible hausse du taux directeur de la Banque d'Angleterre. Cette dernière

l'a maintenu jusqu'à présent au niveau historiquement bas de 0,25%, ce qui permet aux prêts immobiliers de rester attractifs, mais l'institut d'émission a préparé les esprits à un possible resserrement à l'issue de la dernière réunion de son comité de politique monétaire.

Source: LaVieImmo.com Avec AFP

- **28/09/2017 - Quelles sont les raisons qui vous pousseraient à investir dans l'immobilier en Espagne ?**

L'investissement immobilier est une des meilleures façons de faire fructifier votre argent. C'est un actif tangible par excellence qui reste ancré dans le cœur des Français à la recherche de placements sûrs et rentables, à la fois pour préparer leur retraite et pour transmettre un patrimoine à leurs proches. La plupart des investisseurs sont attirés par le marché immobilier français, incités par les dispositifs mis en place par l'État. Comme le montrent les chiffres des cinq premiers mois de 2017, les vendeurs ont la main sur le marché avec plus de 900 000 transactions contre 824 000 en 2016. Ce volume dépasse les records des années précédentes. Or, en ce qui concerne l'Europe, le prix de l'immobilier est le plus cher au Royaume-Uni et en France.

Le constat est que le marché immobilier français est très porteur, mais il est aussi saturé. Et c'est pour cette seconde raison que bon nombre d'investisseurs préfèrent miser sur le marché étranger, à l'instar de celui de l'Espagne. En effet, investir dans l'immobilier dans ce pays méditerranéen vous fera profiter de plusieurs avantages, notamment en termes de prix, de fiscalité et tant d'autres.

Espagne, là où les tarifs immobiliers sont raisonnables

Une des raisons qui poussent les étrangers à investir dans l'immobilier en Espagne, c'est que les prix y sont attractifs. En fait, avec la crise économique de 2008, les tarifs de l'immobilier ont chuté de moitié, pour ensuite augmenter peu à peu depuis 2014. Il reste encore de très bonnes affaires immobilières à réaliser en Espagne, notamment en dehors de Madrid, Barcelone et des Baléares. Alors, si vous souhaitez savoir comment placer son argent en Espagne.

Investir dans le dur en Espagne, tout en résidant en France, est une très bonne opportunité de rentabilité pour les Français. Les prix des biens immobiliers y sont intéressants, la demande locative (annuelle et touristique) est importante et la valorisation des biens est plus élevée qu'en France.

En outre, les charges dans un investissement immobilier à Madrid, à Barcelone ou ailleurs en Espagne sont nettement plus raisonnables qu'en France. Au niveau fiscalité, dans l'hexagone, la taxe foncière est environ 30 % plus lourde qu'en Espagne, et la taxe d'habitation... n'existe pas en Espagne ! Quant aux charges de copropriété, elles sont deux fois moins élevées qu'en France.

Espagne, une destination touristique reconnue

Grâce à son climat méditerranéen et son ensoleillement record en Europe (plus de 300 jours de soleil par an), l'Espagne est une destination touristique reconnue au niveau international. Et le secteur du tourisme constitue environ 11 % du PIB national. La fréquentation touristique y est en hausse de plus de 10% en 2017, comme en 2016. Cela génère une forte demande de location d'appartements et de villas, avec des prix à la hausse. C'est une raison de plus pour vous lancer dans l'investissement immobilier en Espagne.

Quelles sont les villes les plus intéressantes en Espagne ? Si on se réfère à la valeur touristique du pays, ce sont les villes côtières et à proximité des plus belles plages que la demande est en excès. On peut citer par exemple la Costa del Sol. Néanmoins, vous pouvez aussi investir dans le bien rare, comme à Ibiza ou Formentera. Sinon, si vous avez les moyens nécessaires, se lancer dans la location de biens de standing dans les régions de Catalogne, Valence et Andalousie n'est pas une mauvaise idée.

Toutes ces raisons devraient vous convaincre de sauter le pas et tenter l'aventure sur la péninsule ibérique. La demande y est motivante. De plus, le prix de l'immobilier ainsi que les charges y afférentes y sont réduits. Enfin, et non la moindre des raisons, l'Espagne se

situé à quelques kilomètres de la France, ce qui rend l'investissement encore plus attractif.

Source: immobilierenespagne.over-blog.com

- **26/09/2017 - Le nouveau 'Phoenix' : la construction de logements renait avec force en Espagne**

Pendant des années, nous avons connu un véritable naufrage dans le secteur, où les grandes entreprises se sont effondrées, comme Parquesol, Martinsa-Fadesa ou Reyal Urbis, qui ont fait l'objet des plus grandes procédures collectives du pays, ainsi que d'innombrables autres entreprises. Sans aller plus loin, Reyal Urbis, il y a quelques jours, est entré en liquidation.

Un grand problème qui se pose dans ces cas, est quelle sorte de soins ont pu être mis en œuvre dans les constructions, dont la plupart sont à moitié terminées, et donc invendables, et donc n'ont pas été en mesure de générer des revenus qui pourraient permettre leur réalisation ou leur conservation correcte. Il est très probable qu'une grande partie de ces constructions inachevées soient démolies, si leur restauration n'est pas économiquement rentable. En outre, une grande partie de ces bâtiments ne sont pas situés aux endroits appropriés.

Mais en attendant, cette situation a créé une forte demande de logements, et maintenant les promoteurs immobiliers émergent pour satisfaire cette demande; les développeurs qui ont appris des erreurs antérieures, comme s'appuyer excessivement sur le financement externe (bien qu'il soit vrai que nous ne pouvons pas comparer le coût de l'argent de nos jours avec celui qu'on payait au cours de la décennie précédente), ou ne pas étudier, en profondeur et à long terme, l'intensité, l'emplacement et le type de demande, pour y adapter les constructions à entreprendre. Le temps de construire n'importe quoi n'importe où, et de voir ensuite à qui il peut vendre, est passé.

Il convient également de signaler que, outre les entreprises qui ont survécu ou ont été refaites, des nouveaux promoteurs apparaissent sur le marché, qui sont de véritables « bastions » du secteur, tels que Neinor, Aelca, Aedas, Vía Célera ou Kronos, disposés à s'impliquer à la construction de logements ; et derrière eux, nous trouvons de grands fonds d'investissement étrangers, qui fournissent leur propre financement. Le temps des promotions avec un financement presque totalement externe, qui vacillent dès que la vente se retarde quelques mois est passé.

Le marché potentiel actuel exige des logements bien aménagés à un prix raisonnable, même hors plan.

Pour ce faire, les promoteurs ont le défi, non seulement de faire bien leur métier, mais aussi de réduire les coûts, d'industrialiser l'activité et – nous espérons – de comprendre cette activité avec la prudence des hommes d'affaires sérieux, en abandonnant le concept traditionnel de « business d'enrichissement rapide », et éviter les excès et les corruptions du passé. Une législation appropriée devrait contribuer à cela.

L'accès au logement devrait être facilité pour les jeunes qui, même si beaucoup d'entre eux ont des revenus modérés, arrivent maintenant au marché.

C'est un défi de longue date et, à cette fin, les nouveaux investisseurs, fortement soutenus, investissent des milliards d'euros sur des terrains situés dans des zones stratégiquement bien étudiées qui, même maintenant, ne sont pas trop chères. À tout cela, aidera aussi un coût de main-d'œuvre encore faible, après les difficultés souffertes par le secteur. Ces difficultés subies permettent aussi à des gérants expérimentés, conscients des erreurs précédentes, de rejoindre le secteur.

Le projet dont nous parlons est considérable : les entrepreneurs parlent d'un total de plus de 40.000 logements au cours des trois prochaines années, ce qui semble insuffisant, car les organisations d'employeurs estiment qu'il y a un manque en Espagne de 150 000 logements. Et n'oublions pas que la construction est l'un des secteurs qui génère un

grand nombre d'emplois d'une qualification basse. Cet emploi, à son tour, génère un pouvoir d'achat pour l'acquisition de logements, ce qui augmente la demande.

Pour cet objectif, les banques doivent répondre de manière adéquate, pour soutenir les acheteurs dans ce défi, car elles sont un peu brouillées aujourd'hui, en grande partie à cause de certaines performances déloyales avec leur clientèle. Selon la Banque Centrale d'Espagne, le sauvetage non officiel a coûté au trésor public plus de 60.000 millions d'euros, ce qui a été largement provoqué par le non-paiement d'hypothèques impayables appliquées sur des appartements surévalués. Il est temps pour la banque de passer au-delà des fautes et de travailler tous ensemble, surtout les promoteurs et les financiers, pour atteindre un monde plus habitable -ce qui peut sembler redondant, lorsqu'on parle de logements-, où il serait souhaitable d'éviter, en raison de son importance, de traiter les logements comme un instrument de spéculation.

L'achat et la vente de logements a déjà augmenté de 16,8% en Juillet, par rapport au même mois de l'année précédente 2016, selon l'Institut National des Statistiques (INE). Nous sommes donc face à la résurgence – comme l'oiseau Phoenix – du secteur qui apporte le plus de performances: activité, financement, emploi, et la participation des citoyens satisfaits d'avoir un foyer. Nous serons attentifs à ces mouvements, qui peuvent signifier d'importantes opportunités d'investissement.

Source: bdabogados.com

• 20/09/2017 - Les News Immobilières de Septembre 2017 en Espagne

Scoop 1 : chaque semaine, 1200 étrangers achètent un logement en Espagne

Selon les données du Colegio de Registradores de la Propiedad, 1200 étrangers achètent chaque semaine un logement en Espagne, et parmi eux 270 francophones : les Français d'abord avec 102 achats par semaine, puis les Belges (76), les Marocains (52), les Algériens (18) et les Suisses (14).

Scoop 2 : 4 milliards € d'investissements hôteliers attendus en 2017 !

Si on se base sur les données du premier semestre (+228%), les investissements hôteliers devraient atteindre les 4000 millions €. Les investisseurs sont attirés par la forte rentabilité hôtelière générée par des taux d'occupation records après les taux de croissance records enregistrés dans l'activité touristique : 2 années de suite 2016 et 2017 à plus de 10%, du jamais vu en Europe ! En dehors de Madrid et Barcelone, les investissements se dirigent vers Valence, Bilbao et Séville, mais aussi la Costa Brava, la Costa del Sol, Fuerteventura, les Canaries et Majorque. Seule ombre au tableau, le moratoire mis en place par la mairie de Barcelone a fait fuir les investisseurs de la capitale catalane.

Ça bouge dans les résidences étudiantes

Chaque semaine apporte son lot d'informations dans le secteur des résidences étudiantes : des socimis spécialisées dans le secteur devraient faire leur entrée en bourse, Student Properties Spain prévoit de réaliser une résidence étudiante de luxe sur 5400 m2 sur 8 étages à Madrid avec un prix mensuel de location par chambre à 1800 €, Resa le géant du secteur (37 résidences, 9.300 chambres) a changé de main et est devenu la propriété de CBRE Global Investment Partners, AXA (AXA IM Real Assets) et Greystar Real Estate. Des dizaines de milliers de chambres en résidence étudiante sont en projet dans toute l'Espagne.

Le fonds US Blackstone est le premier investisseur d'Espagne

Le fonds de capital-risque nord-américain Blackstone est devenu la première société immobilière privée en Espagne. À la fin du mois d'août, il a acquis 51% des actifs immobiliers de Banco Popular pour un montant de 12 000 millions d'euros d'actifs.

BBVA met à la vente 2500 logements pour moins de 50.000 €

Anida, la société immobilière de la banque BBVA, a lancé une campagne proposant 2 500 logements à la vente pour moins de 50 000 euros, en particulier dans les villes de Valence (357 unités), Tarragone (227), Barcelone (214), Lleida (205) et Murcie (198).

Les prix des logements à la hausse pour le 9ème trimestre consécutif

Le prix des appartements et des villas en Espagne continue d'augmenter. Il a augmenté pour le neuvième trimestre consécutif. Selon les données du Ministerio de Fomento (Ministère de l'Équipement), le prix moyen du m² s'élève à 1 530 euros au second trimestre 2017, une variation trimestrielle de 0,3% et une progression de 1,6% par rapport à l'année précédente. Après 26 trimestres de baisse annuelle des prix des logements, qui a débuté à la fin de 2008, cela représente le neuvième trimestre consécutif d'augmentation des prix.

Source: *Espagnimmobilier.com*

- **15/09/2017 - La BEI va financer la construction de 524 logements sociaux à haute efficacité énergétique en Navarre à l'aide d'un prêt de 40 millions d'EUR au titre du plan Juncker**

L'accord a été signé ce jour à Pampelune par Román Escolano, vice-président de la BEI, et Uxue Barkos, présidente de la Communauté forale de Navarre, en présence de Pablo Zalba, président de l'ICO, l'institution qui collabore avec la BEI à la mise en œuvre du Plan d'investissement pour l'Europe en Espagne.

La Banque européenne d'investissement (BEI) va contribuer à faciliter l'accès à des logements sociaux à prix abordables dans des zones métropolitaines de Navarre en accordant un prêt de 40 millions d'EUR pour la construction de 524 logements. Il s'agira de réaliser des immeubles à consommation énergétique quasi nulle, c'est-à-dire des immeubles présentant une consommation d'énergie très réduite de par leur conception et les matériaux utilisés pour leur construction. Le prêt bénéficie du soutien du Fonds européen pour les investissements stratégiques (FEIS), pilier central du Plan d'investissement pour l'Europe de la Commission européenne, aussi appelé «Plan Juncker».

Cet investissement aura des incidences positives sur l'emploi puisqu'il contribuera à la création de plus de 700 emplois au cours de la phase de mise en œuvre, qui s'étendra jusqu'en 2020. Le financement mis à disposition par la BEI sera géré par NASUVINSA, l'agence publique chargée de l'aménagement urbain et des projets de logements sociaux en Navarre. Les 524 nouveaux logements seront construits au cours des trois prochaines années, d'ici à 2020, dans des zones métropolitaines de Navarre. Au total, le projet permettra la construction d'environ 78 000 m² de logements.

S'exprimant au sujet de ce projet, Miguel Arias Cañete, commissaire européen chargé de l'action pour le climat et de l'énergie, a affirmé : « Ce projet est un excellent exemple d'investissement intelligent : il améliore la qualité de vie des citoyens, réduit la consommation énergétique et contribue à la création d'emplois. S'agissant là des objectifs des politiques européennes en matière d'efficacité énergétique, je me félicite de cet accord et espère vivement que d'autres investissements de ce type seront sollicités et appuyés. »

Lors de la cérémonie de signature, Román Escolano, vice-président de la BEI, a déclaré : « L'accord que nous signons aujourd'hui vient à l'appui de deux des priorités de la BEI : favoriser l'intégration sociale dans l'Union européenne et contribuer à réduire les effets des changements climatiques. En tant que banque de l'UE, la BEI œuvre à l'amélioration de la vie des citoyens européens. Nous sommes donc ravis de soutenir ce projet qui est, en outre, un bel exemple la vaste mise en œuvre du Plan d'investissement pour l'Europe en Espagne. »

Pour sa part, la présidente de la Communauté forale de Navarre, Uxue Barkos, a souligné que l'appui de la BEI permettra à la Navarre de « continuer à faire figure de communauté pionnière en matière de politiques de logement et d'efficacité énergétique et à tenir son rang de fer de lance de l'innovation sociale dans le domaine du logement ». De même, elle s'est félicitée « de la reconnaissance et du soutien que cet accord apporte à la politique du logement audacieuse menée dans la région, politique qui contribue à transformer une réalité malheureusement trop marquée, ces dernières années, par la « fièvre de la brique », et qui nous amène, nous, les pouvoirs

publics, à porter notre attention sur les besoins réels des personnes et le droit de chaque citoyen à un logement de qualité, indépendamment de son origine, de son niveau de revenus et de sa situation familiale ».

Pour le président de l'ICO, Pablo Zalba, « la fonction sociale du Plan d'investissement pour l'Europe se matérialise par des accords comme celui signé aujourd'hui. Pour l'ICO, il est primordial de continuer à œuvrer pour la promotion de la mise en œuvre de cette initiative européenne en Espagne ».

Tous les logements rempliront les normes de haute efficacité énergétique, conformément aux exigences de la directive européenne sur la consommation énergétique qui entrera en vigueur en 2020 et qui imposera une consommation d'énergie quasi nulle pour tous les bâtiments nouveaux. Grâce au type de construction et au recours aux énergies renouvelables, les logements relevant de ce projet consommeront jusqu'à 75 % moins d'énergie que les logements traditionnels. En outre, leurs locataires paieront moins cher pour se chauffer en hiver : les frais de chauffage seront réduits de 90 % par rapport à ceux d'un logement de 30 ans ou plus. En moyenne, ces frais s'élèveront à 75 EUR par an pour les nouveaux logements à haute efficacité énergétique, contre 785 EUR par an pour les logements anciens.

Les nouveaux immeubles seront destinés à la location à coût abordable et contribueront ainsi à l'intégration sociale et à la revitalisation urbaine. Ce projet a en particulier pour objectif de faciliter l'accès au logement pour les jeunes et les personnes à revenus modestes, conformément à la législation sur le logement social en vigueur en Navarre.

Stimuler la location de logements sociaux est l'un des objectifs de la banque de l'UE, qui, en Espagne, a déjà apporté son concours à des programmes similaires dans les centres urbains d'Andalousie et, récemment, à Barcelone. La BEI a également appuyé des projets destinés à élargir ou améliorer le parc de logements sociaux d'autres villes européennes, comme Amsterdam, Dublin ou Lisbonne.

Le Plan Juncker en Espagne et la coopération avec l'ICO

Grâce au soutien du Plan d'investissement pour l'Europe, la BEI pourra accorder son financement à des conditions favorables, tant au niveau des intérêts que des délais d'amortissement, pour assurer la réalisation du projet.

Depuis le lancement du Plan d'investissement pour l'Europe, 53 projets ont été approuvés à ce titre en Espagne, pour un volume de financement total dépassant les 4,7 milliards d'EUR, ce qui aboutira à des investissements dans l'économie espagnole à hauteur de plus de 27,8 milliards d'EUR.

L'Instituto de Crédito Oficial (ICO), en tant que banque nationale développement, collabore avec la BEI à la mise en œuvre du Plan Juncker en Espagne. Dans ce contexte, les deux institutions ont signé deux opérations avec partage des risques concernant les fonds de capital-risque et d'infrastructures Fond-ICO Global et Fond-ICO Infraestructuras, pour un montant de, respectivement, 250 millions d'EUR et 50 millions d'EUR. Ces deux opérations bénéficient du soutien du Plan d'investissement pour l'Europe et sont les premières de cette nature que la Banque a signées avec une banque nationale de développement en Europe.

En plus de travailler ensemble à la mise en œuvre du Plan Juncker, la BEI et l'ICO coopèrent étroitement dans le cadre d'autres projets, dans l'objectif commun de faciliter l'accès aux liquidités pour les PME espagnoles. En 2016, la banque de l'UE a ainsi accordé six prêts à l'ICO pour soutenir les petites et moyennes entreprises, soit un financement total de 1,8 milliard d'EUR permettant à plus 30 000 PME d'avoir accès aux ressources nécessaires pour réaliser leurs projets.

Source: eib.org

- **25/09/2017 - Huit villes chinoises renforcent leurs mesures sur le marché immobilier**

BEIJING, 25 septembre (Xinhua) -- Huit grandes villes chinoises ont rendu publiques récemment des mesures supplémentaires concernant le marché immobilier, dans le cadre de leurs dernières tentatives en date pour mettre un frein à la flambée des prix des logements.

Depuis vendredi, huit villes du deuxième rang, à savoir Xi'an, Chongqing, Nanchang, Nanning, Changsha, Guiyang, Shijiazhuang et Wuhan, ont resserré le contrôle du secteur immobilier. La plupart d'entre elles interdisent la vente de logements dans les deux à trois ans suivant l'achat.

A Shijiazhuang, les logements neufs achetés depuis le 24 septembre ne pourront pas être remis sur le marché durant les cinq prochaines années.

A Wuhan, il a été demandé aux promoteurs immobiliers de traiter sur un même plan d'égalité les acheteurs faisant appel à l'hypothèque et ceux payant comptant.

Selon des analystes, l'interdiction de mise en vente est une mesure efficace pour calmer la spéculation au marché.

Le nouveau cycle de contrôle des prix des logements lancé par ces huit villes montre qu'il n'y aura pas de pause à relativement long terme et que les autorités restent déterminées en ce qui concerne le contrôle des prix des logements, a constaté Yang Xianling, chercheur en chef de l'agence immobilière Homelink.

Ces mesures prises à la veille de la fête nationale peuvent mieux orienter les attentes du marché, a ajouté M. Yang.

En mars, Xiamen est devenue la première ville du pays à introduire l'interdiction de mise en vente. Une quarantaine de villes l'ont suivie, selon l'Académie des indices de Chine.

M.Yang a expliqué que ce nouveau renforcement des mesures ciblait en général des capitales provinciales, où les prix de logements font face à une pression inflationniste, en raison d'une croissance anticipée de la population dans le futur.

Zhang Dawei, analyste en chef de l'agence Centaline Property, a indiqué que le contrôle du marché immobilier est passé aux villes des deuxièmes et troisièmes rangs et que plus de villes devraient suivre cette tendance.

Le marché dans les grandes villes comme Beijing a perdu de son élan, après l'annonce du renforcement des mesures, parmi lesquelles des taux plus élevés d'hypothèque et d'acompte. Pourtant, les villes plus petites ont connu une hausse des prix, car les flux de capitaux vont vers là où il y a moins de restrictions.

Les banques dans de nombreuses villes importantes ont aussi augmenté leurs taux d'hypothèque.

Dans la capitale chinoise, presque 20 banques ont élevé leur taux d'hypothèque pour le premier achat immobilier de 5% ou de 10%. Certaines ont même refusé de recevoir de nouvelles demandes d'hypothèque.

Les régulateurs du secteur bancaire dans les villes comme Beijing et Shenzhen ont également ordonné aux banques de surveiller les prêts de leurs clients, en vue d'éviter l'afflux de capitaux vers le marché immobilier.

Source : french.xinhuanet.com

- **23/09/2017 - Beijing publie une ligne directrice sur la construction de logements à droits de propriété partagés**

BEIJING, 23 septembre (Xinhua) -- La commission du logement de Beijing a publié samedi une ligne directrice sur la construction de logements à droits de propriété partagés, qui entrera en vigueur le 30 septembre.

Les autorités chinoises du logement ont approuvé un projet-pilote sur les logements à droits de propriété partagés à Beijing et à Shanghai, dans le cadre des efforts du gouvernement pour stabiliser le marché de l'immobilier.

Un total de 250.000 logements de ce genre seront proposés à Beijing dans les cinq prochaines années.

D'après la ligne directrice de Beijing, la superficie des logements qui seront construits dans les six arrondissements centraux de la ville ne devra pas dépasser 90 mètres carrés. La commission exige des prometteurs immobiliers qu'ils prennent en considération les besoins des familles avec deux enfants ou des personnes âgées lors de la conception des logements.

Depuis le 30 août, la commission sollicite l'opinion du public sur la conception de logements et l'offre d'installations publiques nécessaires.

Sur la base des propositions du public, la ligne directrice exige des quartiers concernés qu'ils se dotent d'installations sans barrière et d'espaces publics.

Le gouvernement a adopté des restrictions sur l'achat de ces logements. Par exemple, les acheteurs et leurs familles ne doivent pas déjà posséder de logements à leurs noms, et les personnes célibataires souhaitant acquérir un logement doivent avoir au moins 30 ans. Par ailleurs, une famille ne peut déposer qu'une seule demande.

Le programme est conforme à l'opinion des autorités centrales selon laquelle "les logements sont construits y vivre, non pour spéculer" et il est nécessaire d'abaisser les prix de l'immobilier en autorisant les acheteurs à partager les droits de propriété avec le gouvernement.

La ligne directrice de Beijing précise que les acheteurs ne peuvent pas modifier la décoration intérieure des logements pendant cinq ans.

Source : french.xinhuanet.com

- **18/09/2017 - Marché : En Chine, la hausse des prix de l'immobilier continue à ralentir**

PEKIN (Reuters) - La croissance des prix des logements neufs a continué de ralentir en août en Chine mais de manière modérée malgré les mesures drastiques des autorités pour réduire la demande spéculative, ce qui semble écarter le risque d'une correction sévère du marché immobilier qui pourrait déstabiliser l'économie du pays.

Les prix moyens des logements neufs dans 70 grandes villes chinoises ont progressé de 0,2% en août par rapport au mois précédent, après une croissance de 0,4% en juillet.

Sur un an, la croissance a été de 8,3% le mois dernier après 9,7% en juillet, selon les calculs effectués par Reuters à partir des données publiées lundi par le Bureau national de la statistique.

De nombreux économistes s'attendent à ce que le marché immobilier chinois continue de ralentir durant le second semestre, d'autant que les autorités cherchent parallèlement à réduire l'endettement massif du pays.

Source : tradingsat.com

- **18/09/2017 - Chine : les prix de l'immobilier ont poursuivi leur stabilisation en août**

BEIJING, 18 septembre (Xinhua) -- Le marché de l'immobilier chinois a continué de montrer des signes de refroidissement, alors que les prix des logements ont fléchi ou connu une croissance moins rapide dans les grandes villes, dans le cadre des restrictions politiques rigoureuses, selon des données officielles publiées lundi.

En base annuelle, parmi les 70 villes sondées en août, la croissance des prix des logements neufs dans 15 villes principales a ralenti par rapport au même mois de l'année dernière, a annoncé le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

En glissement mensuel, les prix des logements neufs ont baissé ou sont restés identiques dans 13 villes en août, contre 14 villes en juillet, mais en hausse par rapport à 10 au mois de juin, d'après les données du BES.

Source : french.xinhuanet.com

- **14/09/2017 - Chine : les investissements dans le secteur immobilier en hausse de 7,9%**

BEIJING, 14 septembre (Xinhua) -- Les investissements dans le secteur immobilier chinois ont maintenu une croissance stable pendant les huit premiers mois de l'année, avec un ralentissement continu des ventes dû aux restrictions du gouvernement, selon des données officielles publiées jeudi.

Les investissements dans le secteur immobilier ont augmenté de 7,9% sur un an pendant la période de janvier à août, soit une croissance identique à celle constatée entre janvier et juillet, a annoncé jeudi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Les investissements dans les logements résidentiels ont augmenté de 10,1% sur un an, représentant 68,3% du total des investissements dans ce secteur.

Avec une série de mesures du gouvernement pour prévenir la spéculation, les ventes immobilières ont continué à ralentir. En termes de surface au sol, les ventes ont augmenté de 12,7%, soit 1,3 point de pourcentage de moins par rapport à la période de janvier à juillet.

Fin août, 623,5 millions de mètres carrés de logements étaient invendus, soit 11,4 millions de mètres carrés de moins par rapport au mois précédent.

La Chine a renforcé ses efforts cette année pour contrôler la spéculation dans le secteur de l'immobilier après une flambée des prix des logements qui a suscité des préoccupations concernant une bulle d'actifs, particulièrement dans les grandes villes.

Des dizaines de gouvernements locaux ont adopté ou durci leurs restrictions sur l'achat de logement et augmenté le montant minimum du premier versement pour les prêts hypothécaires.

Le boom a été également ralenti par la contraction des liquidités. En maintenant les taux d'intérêt de référence en attente, la banque centrale a utilisé divers outils monétaires pour assurer les liquidités et diriger vers le haut les taux sur le marché interbancaire.

Parmi les 70 villes sondées en juillet, la croissance des prix des logements neufs a ralenti dans 15 grandes villes par rapport à la même période de l'année dernière. En base mensuelle, les prix des logements neufs ont baissé ou sont restés identiques dans 14 villes en juillet, contre 10 en juin.

Source : french.xinhuanet.com