

FAITS MARQUANTS DU MOIS D'AVRIL 2018

Maroc

- Accélération des prêts bancaires de 0,5 point entre le mois de février 2018 (3,9%) et le mois précédent (3,4%) ;
- Bond du nombre de mises en chantier de 19% et celui des unités produites de 2% en 2017 ;
- 1.1140 conventions ont été contractées à ce jour avec les promoteurs pour la réalisation des logements sociaux 250.000 ;
- Etablissement d'un mémorandum par FNPI contenant quelques propositions pour relancer la dynamique du marché ;
- Ralentissement de la progression de l'encours des crédits immobiliers pour les particuliers ;
- Adoption du régime de change flexible sur le secteur immobilier marocain.

France

- Recul du nombre de mises en chantier de 3,4% au cours du premier trimestre 2018, par rapport à la même période en 2017 (-6,1% pour le collectif et 2,6% pour l'individuel) ;
- Hausse du volume de logements autorisés de 3,4% par rapport aux trois mois précédents ;
- Chute du nombre de prêts distribués de 16,9% au premier trimestre 2018, par rapport à la même période de 2017 ;
- Léger recul du volume annuel de transactions à fin février, mais il reste en hausse de 10,9% sur un an ;
- Progression des prix des logements anciens – appartements et maisons mêlés – de 3,4% au quatrième trimestre de l'an dernier, par rapport à la même période de 2016, après +3,3% au trimestre précédent ;
- Hausse de la croissance en 2017 de 2% qui devrait encore s'accélérer cette année (3,9%).

Etats-Unis

- Hausse du taux d'intérêt sur le prêt immobilier à 30 ans de 11 points de base pour s'établir à 4,58% ;
- Bond du prix médian d'un logement ancien de 5,8% sur un an ;
- Augmentation des ventes de logements neufs de 4% en mars. Sur un an, elles ont progressé de 8,8% ;
- Hausse des prix immobiliers des 20 principales métropoles de 6,8% en février sur un an ;
- Bond des ventes dans l'immobilier ancien de 1,2% en mars ;
- Augmentation des mises en chantier de 1,9% l'an dernier ;
- Progression des permis de construire de 2,5% en mars ;
- Baisse de la construction de logements individuels de 3,7% ;
- Légère baisse de l'indice de confiance des professionnels du secteur qui s'établit à 69 contre 70 en mars ;
- Légère hausse des dépenses de construction de 0,1%, en février. Sur un an, la hausse des dépenses de construction a été de 3,0% en février.

Royaume-Uni

- Hausse des prix sur un an de 2,6% ce mois-ci contre une augmentation de 2,1% en mars ;
- Baisse de l'activité du secteur de la construction de 3,3%.

Espagne

- Hausse du prix moyen du logement en Espagne de 3,8 % au premier trimestre 2018 (7,8% à Madrid) ;
- Progression du prix moyen des loyers dans la capitale espagnole de 2,7% sur le premier trimestre 2018 et de 7,8% en un an. (+39% en 4 ans) ;
- Forte hausse du nombre des transactions immobilières résidentielles à +11% fin 2017 par rapport à fin 2016 ;
- Attractivité immobilière maintenue avec 2,5 milliards d'investissements au premier trimestre 2018.

Chine

- Hausse du prix moyen des nouveaux logements dans les 70 plus grandes agglomérations chinoises de 0,4% en mars par rapport à février ;
- Hausse, sur un an, du prix moyen de 4,9% en mars après +5,2% en février. Cinquante-cinq villes ont fait état d'une hausse des prix en mars contre 44 en février ;
- Bond des investissements chinois dans le développement immobilier de 10,4% sur un an durant le premier trimestre de l'année.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-11

- 30/04/2018 - Une amélioration considérable des crédits bancaires au Maroc
- 26/04/2018 - Logements sociaux: Les tops et les flops
- 25/04/2018 - Abdelahad Fassi Fehri veut réduire le déficit en unités à 200.000
- 24/04/2018 - Les propositions de la FNPI pour relancer le secteur immobilier
- 19/04/2018 - L'immobilier au maroc: les prix vont-ils baisser ?
- 18/04/2018 - Un dynamisme important est attendu sur le secteur immobilier
- 17/04/2018 - Auto-construction : l'activité est toujours bien orientée
- 09/04/2018 - Logement social surfacturé : les promoteurs véreux dans le collimateur du fisc

France

P 12-20

- 30/04/2018 - Baisse de 3,4% des mises en chantier de logements au premier trimestre
- 24/04/2018 - Immobilier : des prix toujours en hausse en 2018 ?
- 24/04/2018 - L'immobilier ancien atterrira en douceur en 2018
- 23/04/2018 - Ces villes où le pouvoir d'achat immobilier a augmenté, celles où il a baissé
- 23/04/2018 - La chute des taux d'intérêt améliore le pouvoir d'achat immobilier des Français
- 18/04/2018 - L'état du marché immobilier – Avril 2018
- 13/04/2018 - Les transactions immobilières repartent-elles en cette période de taux bas ?
- 05/04/2018 - Logement : la Caisse des dépôts débloque 12 milliards pour le social et l'intermédiaire
- 03/04/2018 - Loi Elan: la vente de logements sociaux pas aussi simple que prévu

Etats-Unis

P 21-23

- 29/04/2018 - Les taux de crédits immobiliers aux États-Unis au plus haut depuis 5 ans
- 25/04/2018 - De nombreuses reventes de logements aux Etats-Unis
- 24/04/2016 - USA/Immobilier-Hausse de 4% des ventes de logements neufs en mars

Royaume-Uni

P 24

- 27/04/2018 - GB/Indicateurs : Les prix immobiliers accélèrent en avril
- 27/04/2018 - À moins d'un an du Brexit, l'économie britannique flanche

Espagne

P 25-28

- 18/04/2018 - Les News Immobilières d'Avril 2018 en Espagne
- 16/04/2018 - L'immobilier espagnol continue sa croissance au premier trimestre 2018
- 06/04/2018- Investir en Espagne en 2018 ?

Chine

P29-30

- 30/04/2018 - Chine/Indicateurs : Légère décélération de la croissance manufacturière - Prix de l'immobilier neuf +0,4% en mars -
- 17/04/2018 - Chine : hausse de 10,4% des investissements dans l'immobilier au premier trimestre
- 14/04/2018-Les ventes de promoteurs immobiliers chinois en hausse de 33% au premier trimestre

- **30/04/2018 - Une amélioration considérable des crédits bancaires au Maroc**

Les crédits alloués à l'immobilier au Maroc ont rencontré une importante progression. Cela implique un encours estimé à plusieurs centaines de milliards de dirhams pour les deux premiers mois de cette année. Le rapport de Bank Al-Maghrib annonce une hausse sur les offres proposées par les établissements financiers. Une croissance favorisant un bond conséquent au niveau du taux des demandes enregistrées.

Le secteur financier au Maroc rencontre une importante hausse de l'attractivité des crédits bancaires. Généralement, les encours pour de nombreux types de prêts ont progressé d'après les recherches de Bank Al-Maghrib.

Des exceptions sont toutefois constatées à l'issue de ce projet. Entre autres, les crédits à la consommation deviennent moins attrayants et les facilités de trésorerie sont en baisse par rapport à leur encours. Le choix est attribué aux usagers parmi toutes les offres disponibles.

L'étude de cet institut a été réalisée sur les deux premiers mois de 2018 montrant ainsi une progression dynamique pour ce type de service dans ce pays.

Une évolution conséquente pour les crédits immobiliers

Les prêts bancaires se sont accélérés de 0,5 point entre le mois de février 2018 (3,9%) et le mois précédent (3,4%) d'après une étude réalisée par Bank Al-Maghrib.

En général, l'encours progresse de 30,56 milliards de dirhams comparé au chiffre de l'année dernière pour le même mois qui était à 793,58 milliards de dirhams. Dans ce sens, la totalité du montant accordé s'élève à 824,14 milliards de dirhams.

Concernant les facilités de trésorerie, le montant prévu est de 158,66 milliards de dirhams pour la fin du deuxième mois de l'année. Cette valeur indique une baisse de 1,8%, soit plus 0,6 point du résultat passé.

En revanche, les deux premiers mois sont favorables à la hausse du montant des créances. La progression est estimée à 3,4% avec un encours de 64,28 milliards de dirhams pour les créances en souffrance. Les autres ont ressortit une évolution de 3,1% avec un montant de 121,38 milliards de dirhams.

Une hausse globale concernant les différents types de crédits

Les crédits à l'habitat contribuent au développement de cet environnement favorable aux prêts immobiliers. Tout cela, grâce à une consolidation de 8,67 milliards de dirhams aux 258,64 milliards pour ces derniers. D'ailleurs, ils affichent une accélération de 3,5% quant à leur usage. La totalité de l'encours pour ce type d'emprunt est estimé à 196,73 milliards de dirhams avec une croissance de 3,6%.

Concernant les offres destinées aux promoteurs immobiliers, le taux de l'accélération est de 1,2% pour un encours à 57,94 milliards de dirhams.

Néanmoins, il faut préciser le fléchissement du taux de croissance par rapport aux crédits à la consommation. Dans ce domaine, la différence relevée est de 0,3 point par rapport au 4,8% auparavant. En revanche, l'encours est redressé de 2,21 milliards de dirhams atteignant ainsi 51,45 milliards de dirhams vers la fin du mois de février dernier.

À l'issue de cette enquête, les usagers ont l'embarras du choix quant aux produits bancaires adaptés à leur besoin. Justement, les outils qui permettent une simulation crédit immobilier sont désormais à la portée de tous les consommateurs dans le cadre d'une meilleure préparation par rapport à leurs futures dépenses.

Source : Meilleurtaux.ma

- **26/04/2018 - Logements sociaux: Les tops et les flops**

Près des ¾ des acquéreurs apprécient l'apport du programme de logements sociaux à 250.000 DH. En effet, 74% des acquéreurs déclarent être moyennement satisfaits ou même très satisfaits (11%).

L'heure est au bilan pour le gouvernement concernant les programmes de logement social. Le ministère de l'aménagement du territoire national de l'habitat, de l'urbanisme et de la politique de la ville vient de dévoiler les résultats d'une étude sur le programme de logements sociaux à 250.000 DH initié dans le cadre de la loi de Finances 2010 ainsi que le programme de logement à faible valeur immobilière de 140.000 DH (FVI), étalé sur la période 2008-2020. S'agissant des logements sociaux à 250.000 DH, il ressort de l'étude que depuis 2010, année du lancement et jusqu'à fin 2017, le nombre total de conventions contractées avec les promoteurs s'élève à 1.114 conventions. La structure globale des conventions contractées selon le statut juridique des promoteurs révèle une prédominance des promoteurs privés dont la part s'élève à 96%.

Cela dit, l'étude révèle une disparité concernant la répartition des projets sur le plan régional. «L'analyse de la répartition des logements selon l'état d'avancement et la région montre une forte concentration régionale des logements produits ou en cours de production. A titre d'illustration, 70% des logements achevés dans le cadre du programme des logements sociaux à 250.000 DH se situent dans les régions de Casablanca-Settat (45%), Tanger-Tétouan-Al Hoceima (13%) et Rabat-Salé-Kénitra (12%)», lit-on dans le document. Concernant la satisfaction des clients, l'étude montre que «près des ¾ des acquéreurs apprécient l'apport du programme de logements sociaux à 250.000 DH. En effet, 74% des acquéreurs déclarent être moyennement satisfaits ou même très satisfaits (11%). Toutefois, on enregistre un taux d'insatisfaction de l'ordre de 26%. Dans un autre registre, l'étude réalisée concernant le programme de logement à faible valeur immobilière de 140.000 DH montre les limites de ce programme».

Dans ce sens, le ministère nous apprend que «le bilan des logements achevés du programme des logements de 140.000 DH montre que l'objectif initial (129.138 unités à l'horizon 2020) a atteint à peine 22,1%». De même, «l'analyse de la répartition des logements selon l'état d'avancement et la région montre une forte concentration régionale des logements produits ou en cours de production. A titre d'illustration, 91% des logements achevés dans le cadre du programme des logements de 140.000 DH se situent dans les régions de Fès-Meknès (27%), Souss-Massa (22%), Casablanca-Settat (17%), Marrakech-Safi (16%) et l'Oriental (9%)». Sur le volet de la satisfaction client, l'étude de la tutelle nous fait savoir qu'

il y a «des disparités marquées selon les régions pour les logements à faible valeur immobilière. Les taux de satisfaction les plus élevés sont enregistrés dans les régions de Guelmim-Oued Noun (100%), Béni Mellal-Khénifra (100%), Tanger-Tétouan-Al Hoceima (96%) et Marrakech-Safi (94%). Les taux les plus élevés d'insatisfaction sont signalés dans les régions de Fès-Meknès (51%) et l'Oriental (36%)».

Un manque à gagner énorme pour l'Etat

Selon l'étude du ministère de l'habitat, les dispositifs fiscaux mis en place par l'Etat se sont traduits par un manque à gagner important pour le Trésor public et les collectivités territoriales, au titre du programme des logements à 140.000 DH, atteignant 745 millions DH (sur la période 2008-2017).

Concernant la répartition de ces manques à gagner cumulés, l'étude montre qu'ils sont de l'ordre de 656 millions DH pour l'Etat et 89 millions DH pour les collectivités territoriales. Les manques à gagner cumulés au titre du programme de logements sociaux à 250.000 dirhams sont encore beaucoup plus importants selon l'étude.

Celle-ci révèle que les dispositifs fiscaux mis en place par l'Etat se sont traduits par un manque à gagner considérable pour le Trésor public et les collectivités territoriales

atteignant 25,8 milliards DH (sur la période 2010-2017). Cers manques sont répartis comme suit: l'Etat (23,6 milliards DH) et les collectivités territoriales (2,2 milliards DH).

Source : Aujourd'hui.ma

- **25/04/2018 - Abdelahad Fassi Fehri veut réduire le déficit en unités à 200.000**

A ce jour, 28.549 unités de logements à 140.000 sont achevées, au moment où 9.838 sont en cours de réalisation. Quant à l'offre annuelle moyenne, elle est de l'ordre de 2.860 logements.

L'évaluation du programme de logements sociaux à 250.000 DH et celui de logements à faible valeur immobilière de 140.000 DH, lancés depuis la fin de la dernière décennie, s'impose. L'étude consacrée à cette évaluation, présentée mardi à Rabat, a révélé les tenants et les aboutissants chiffrés de ces deux programmes.

366.462 unités de 250.000 DH achevées à fin 2017

Il ressort de l'étude présentée que le programme de logements sociaux à 250.000 DH a permis, à fin 2017, de mettre en chantier 579.122 unités de logements depuis 2010. Déjà, 366.462 unités sont achevées. 212.660 étant en cours de réalisation. En détail, l'offre annuelle moyenne en logement social est de l'ordre de 46.000 logements. De plus, 92% des programmes sont réalisés par des promoteurs privés. Par région, 70% des logements achevés sont concentrés à Casablanca-Settat, Tanger-Tétouan-Al Hoceima et Rabat-Salé-Kenitra. L'ensemble des chantiers a également permis la création de 27.700 emplois par an entre 2010-2017. Quant à la demande additionnelle en matière de matériaux de construction, elle a connu une hausse dans ce cadre. Ainsi, le ciment a augmenté de 6,7 millions de tonnes. A son tour, le sable et le tout-venant ont augmenté de plus de 7,6 millions de tonnes. De même, la gravette a augmenté de près de 1,5 million de tonnes. Aussi, la faïence et le bois ont respectivement augmenté de près de 5 millions m² et de 521.086 m³.

Une offre annuelle de 2.860 logements de 140.000 DH

Ce sont 38.387 unités de logements qui sont mises en chantier, depuis 2008, dans le cadre du programme de logements à faible valeur immobilière à 140.000 DH. A ce jour, 28.549 unités de logements à 140.000 sont achevées, au moment où 9.838 sont en cours de réalisation. Quant à l'offre annuelle moyenne, elle est de l'ordre de 2.860 logements. Contrairement aux logements sociaux à 250.000 DH, 72% des logements achevés sont construits par les promoteurs publics dans le cadre du programme de logements à faible valeur immobilière à 140.000 DH. Selon la répartition régionale, 91% des logements achevés se situent dans cinq régions, soit Fès-Meknès, Souss-Massa, Casablanca-Settat, Marrakech-Safi et l'Oriental. S'agissant de la demande additionnelle en matière de matériaux de construction, dans le cadre de ce programme, elle a également connu une hausse. En détail, le ciment a augmenté de 652.600 de tonnes. De même, le sable et le tout-venant ont augmenté de 760.700 tonnes. Quant à la gravette, elle a augmenté de 140.000 tonnes. A leur tour, la faïence et le bois ont respectivement augmenté de 490.000 m² et de 50.300 m³.

Un déficit de 400.000 unités

Au-delà de ces chiffres, le ministre de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville estime qu'il existe un déficit. Abdelahad Fassi Fehri, qui rappelle que l'impact social et économique du secteur du BTP sur l'économie nationale est de 6,3% du PIB, précise que ce déficit s'est établi à 1,2 million d'unités en 2002. En 2017, il a atteint 400.000 unités. «Nous espérons le faire descendre à 200.000 dans le cadre du programme gouvernemental», avance-t-il. Le ministre, qui rappelle par l'occasion les mesures d'exonérations fiscales, indique que celles-ci ont permis à 300.000 ménages d'améliorer leurs conditions de vie. A propos des programmes sociaux, M. Fassi Fehri précise que ceux-ci ont permis une production annuelle moyenne de 50.000 unités. Cela étant, l'étude a, selon ses dires, concerné plus de 700 promoteurs, 1.030 projets et 8.500 acquéreurs.

A la recherche d'une nouvelle dynamique

Cette évaluation n'est, comme il le précise, «qu'une première étape pour rechercher un nouveau souffle à l'habitat» puisque le système « s'essouffle » à ses yeux. «Nous sommes également à la recherche de moyens de relance», enchaîne-t-il. Le ministre saisit son passage pour rappeler la réception du rapport de la Cour des comptes relatif à l'évaluation du logement social et qui critique des aspects liés à la gestion. Selon le ministre, ce rapport apporte des éléments positifs. «C'est une plate-forme qui va nous aider dans notre recherche», estime-t-il. De plus, M. Fassi Fehri s'exprime autour d'un souci. «Nous sommes conscients que notre offre actuelle ne répond pas aux besoins de certaines couches», avance le ministre. Dans ce sens, il cite la classe moyenne qui ne dispose pas d'offre. «Elle n'adhère pas à ce que nous lui offrons aujourd'hui», poursuit-il. Le responsable ne manque pas de penser à l'habitat rural. Selon ses dires, celui-ci «n'a pas encore eu l'attention qu'il mérite». Et ce n'est pas tout, le ministre reconnaît l'existence de problèmes de financement, qualité et durabilité. M. Fehri se lance également dans un rythme d'annonces. Ainsi, des ateliers se tiendront le 3 mai prochain «avec l'espoir de tenir avant la fin juin une session du conseil national de l'habitat qui ne s'est réuni qu'une seule fois».

Source : *Aujourd'hui.ma*

• 24/04/2018 - Les propositions de la FNPI pour relancer le secteur immobilier

Depuis quelque temps, le secteur immobilier est morose et peine à décoller. Pas assez de mises en chantier ni assez de constructions, le délai de vacance s'allonge... autant de signes confirmant l'essoufflement du marché. Dans une optique de relance de l'activité, la Fédération nationale de la promotion immobilière (FNPI) a proposé quelques mesures à court et à moyen terme. Parmi celles-ci figure la création du statut de promoteur pour différencier le professionnel et l'occasionnel.

Depuis quelques années, le secteur immobilier se trouve dans une situation délicate. Entre le délai de vacance qui s'allonge, la difficulté d'écouler le stock de produits finis et la réduction des mises en chantier, le marché s'essouffle.

Entre 2011 et 2016, le nombre de mises en chantier et celui des unités produites ont respectivement chuté de 65% et de 51%. En 2017, ces deux indicateurs ont néanmoins progressé en glissement annuel. Si le premier a grimpé de 19% (à plus de 270 000 unités), le second a augmenté de 2% (à environ 294 000 unités).

Outre cela, une situation d'ambivalence touche le secteur immobilier. En effet, la demande est atone et l'offre (actuelle et future) ne parvient pas à résorber le déficit. À la fin de l'année 2015, plus de 1,5 million de ménages désiraient acquérir un logement. Depuis, 180 000 foyers additionnels viennent s'ajouter au lot chaque année.

Des mesures à court et moyen terme

Face à la mauvaise passe que traverse le secteur immobilier, la Fédération nationale de la promotion immobilière (FNPI) a établi un **mémorandum** contenant quelques **propositions pour relancer la dynamique du marché**.

Celles-ci ont été présentées au ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la ville. Outre des projets d'accompagnement d'ordre administratif et légal, la fédération avance des mesures d'urgence à court et moyen terme. Il s'agit notamment de :

- la création du statut de promoteur afin de distinguer le professionnel de l'occasionnel ;
- l'augmentation de la densité ou de la verticalité du produit des logements pour la classe moyenne ;
- la reconversion du stock d'invendus dans le logement à faible valeur immobilière totale (VIT) en unités conventionnées pour le logement social ;
- l'adoption d'une approche par zoning pour le logement rural ;
- la mise en place d'un fonds de garantie dédié afin de booster le locatif ;
- le resserrement des délais d'octroi des autorisations de construire.

Zoom sur le statut de promoteur

Si ces suggestions de la FNPI parviennent à redonner un second souffle au secteur, les demandes de prêt immobilier devraient augmenter. Avant de faire une demande, il s'avère judicieux de réaliser une **simulation crédit immobilier** pour anticiper l'issue de la signature du prêt, notamment s'il est favorable ou pas.

Concernant la création du statut de promoteur, cette proposition relève de trois perspectives dont la délimitation des sphères de responsabilité, le désir de se conformer aux normes de qualité exigées et le souhait de privilégier la transparence. D'une manière générale, l'idée est ainsi d'encadrer plus efficacement la promotion régulière.

Pour se différencier d'un promoteur occasionnel, un professionnel est tenu de remplir obligatoirement quelques critères. Il doit notamment adhérer à une **institution professionnelle**, exercer au sein d'une société de promotion professionnelle et disposer des fonds nécessaires pour financer son projet immobilier.

La FNPI propose trois catégories de promoteurs dont notamment :

- la catégorie A qui regroupe les grands promoteurs, notamment les acteurs structurés et ceux participant continuellement à la production immobilière dans le Royaume ;
- la catégorie B qui rassemble les promoteurs moyens ne disposant pas des ressources nécessaires pour la réalisation de grandes opérations immobilières ;
- la catégorie C qui réunit les petits promoteurs c'est-à-dire les professionnels (entrepreneurs, agents, marchands, etc.) réalisant de temps en temps une opération de promotion immobilière en tant qu'activité secondaire.

Source : *Meilleurtaux.ma*

• 19/04/2018 - L'immobilier au maroc: les prix vont-ils baisser ?

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

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

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

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

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

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

Légère baisse des ventes par rapport à la même période de 2007
Quels sont les produits qui marchent le moins ? Une fois n'est pas coutume, la réponse ne divise pas les professionnels. Promoteurs et agents immobiliers s'accordent à dire que

c'est le haut et le moyen standing urbain, et plus particulièrement les logements de grande superficie, qui sont boudés par les clients. «Actuellement, nous vendons moins d'appartements.

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

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

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

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

Les acquéreurs potentiels optent pour la location, en attendant... Devrait-on s'attendre alors à une baisse des prix du m2 ? Il semblerait que non. «Du moins pas dès le premier contact», confie M. Benmakhoulouf qui assure que les promoteurs sont plus disposés à négocier qu'ils ne l'étaient il y a quelques mois. En effet, les agents immobiliers pointent tous du doigt les prix «démessurés» du m2 fini en milieu urbain. A Casablanca, par exemple, les prix qui varient d'un quartier à l'autre ne descendent pas à moins de 13 000 DH le m2 au quartier Bourgogne et de 15 000 DH sur l'avenue 2 Mars.

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

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

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

Selon lui, c'est la location qui profite de la léthargie du marché immobilier. «Découragés par la cherté des prix, mais aussi et surtout par la pratique du noir, plusieurs clients ont préféré louer un appartement pendant un ou deux ans afin de pouvoir rassembler la somme à verser au noir, en espérant une baisse ou une stagnation des prix». A Marrakech, les choses ne sont pas différentes. Adil Chriki, commercial chez Marrakech Connexion, confie que les agents immobiliers font de moins en moins de ventes, «mais davantage de locations». Selon lui, le prix du m2 n'a pas vraiment baissé. «En revanche, nous sentons que les promoteurs immobiliers sont plus souples et plus disposés à négocier, alors qu'ils ne prenaient même pas le temps de discuter auparavant», conclut-il

Source : *Entreprendre .ma- la vie économique*

• 18/04/2018 - Un dynamisme important est attendu sur le secteur immobilier

L'adoption du régime de change flexible devrait accélérer la dynamique sur le secteur immobilier marocain. Voilà ce qui ressort de l'étude d'un cabinet spécialisé dans le domaine. Ce dernier indique par ailleurs que les entreprises ont révélé leur intention d'inscrire les actifs séparément en tant que SPCI, ce qui devrait contribuer davantage au développement du secteur. Détails !

Le cabinet américain de conseil en immobilier Jones Lang LaSalle (JLL) s'est intéressé à l'impact du passage au régime de change flexible sur le secteur immobilier marocain. Selon le cabinet, la fluctuation de la devise devrait profiter au secteur. Craig Plumb, directeur de la recherche pour la région MENA, indique :

Les réformes adoptées par le gouvernement marocain auront un effet d'entraînement sur le marché de l'immobilier, car les investisseurs dans tous les secteurs peuvent dorénavant être plus flexibles dans leurs prises de décision.

Craig Plumb.

Attirant déjà la moitié des investissements directs étrangers, le secteur immobilier devrait se développer davantage avec le flottement de la devise.

Secteur immobilier commercial

Selon l'étude de JLL, le secteur immobilier commercial du Royaume devrait par ailleurs connaître une dynamique plus importante. En effet, les entreprises ont fait part de leur désir d'inscrire les actifs séparément en tant que SCPI (Société civile de placement immobilier).

Actuellement, aucune SCPI n'est cotée sur le marché boursier marocain. De la fusion de Petra et de VLV en 2017 est toutefois née une nouvelle plateforme d'immobilier commercial. Celle-ci comprend 27 actifs répartis sur quinze villes du pays. Elle couvre une superficie totale de 215 000 m² en SCU (surface commerciale utile).

Entre 2016 et 2017, le groupe immobilier Grit (ex-Mara Delta) a confié qu'il comptait aussi coter séparément les actifs marocains en tant que SCPI. Craig Plumb commente alors que : les SCPI contribueront au développement du marché de l'immobilier commercial au Maroc. En effet, celui-ci adopte de nouvelles plateformes d'investissement dans l'immobilier de manière positive.

Craig Plumb.

Marché de Casablanca

Le dynamisme attendu sur le secteur devrait faire croître les demandes de prêt immobilier. Avant d'introduire sa requête, il est conseillé de réaliser une simulation crédit immobilier pour savoir de manière anticipée si le prêt envisagé peut aboutir à un résultat favorable.

L'étude de JLL a porté une attention particulière aux marchés de Casablanca. Craig Plumb indique que :

Casablanca est le centre économique du pays. Son marché d'immobilier de bureau est beaucoup plus important que celui de la capitale, Rabat. Avec un grand nombre d'entreprises nationales et multinationales installées dans la ville, il y a un besoin croissant pour des espaces bureaux modernes à Casablanca.

Craig Plumb.

Si le marché commercial dans la ville dépend grandement des magasins, les centres commerciaux sont davantage lognés en raison de leur forte fréquentation. Quant au marché hôtelier, il est principalement animé par les voyageurs d'affaires.

Il s'avère qu'il n'y a pas énormément d'offres en hôtels de luxe. Le taux d'occupation a progressé de 62% en 2016 à 66% l'année dernière. Les conférences et les expositions tenues au sein d'hôtels 4 étoiles sont essentiellement à l'origine de cette hausse. Pour conclure, Craig Plumb commente :

Avec la vision 2020 définie par le gouvernement, ayant pour objectif de hisser le Maroc parmi les destinations touristiques les plus en vogue à l'horizon 2020, les taux d'occupation semblent se maintenir sur une tendance haussière. Cette année, nous nous réjouissons de voir des résultats positifs en ce qui concerne le marché hôtelier étant donné que les performances indiquent une trajectoire ascendante.

- **17/04/2018 - Auto-construction : l'activité est toujours bien orientée**

Ce segment n'obéit pas forcément aux cycles du marché immobilier. Plus de 80% des auto-constructeurs ne font pas appel aux professionnels de la construction. L'anarchie qui règne sur le marché affecte le paysage urbain.

Le secteur immobilier entame un nouveau cycle haussier. C'est du moins ce qui ressort des statistiques du ministère de l'habitat pour 2017. Plus de 270 000 unités ont été produites, tous segments confondus, en progression de 19% par rapport à 2016. D'une moindre ampleur, les mises en chantier se sont améliorées de 2% pour atteindre 294 342 unités. L'auto-construction reste donc déconnectée du marché immobilier. «Elle n'a jamais été touchée par la léthargie du secteur puisqu'il s'agit de la construction d'un bien immobilier à usage d'habitation à titre personnel», explique un opérateur du secteur. Ce choix est courant dans l'Orient et dans la région de Marrakech, mais aussi dans les grands pôles urbains comme le Grand Casablanca et Rabat-Salé-Kénitra. Pour ainsi dire, près d'un particulier sur deux, soit 48,4%, continuent d'accéder à la propriété via l'auto-construction, selon une enquête du ministère. Pour conforter cela, le ministère précise que 9 constructions sur 10 au niveau national sont réalisées par des personnes physiques dans le cadre de l'auto-promotion. C'est dire que ce choix est bien ancré dans la culture d'une catégorie de la population marocaine, qui ne rechigne pas sur les moyens pour s'offrir un logement selon ses goûts et ses besoins. Cette activité aurait pu être plus intense dans certaines villes, si les complexes résidentiels fermés à Casablanca, notamment aux quartiers Californie et Bouskoura, n'avaient pas dissuadé de futurs propriétaires à envisager de construire eux-mêmes leur logement. Ils sont nombreux en effet à avoir opté pour cette formule car elle est moins contraignante, vu que l'auto-construction présente nombre d'obstacles dont les longs délais pour l'obtention de l'autorisation de construire, le suivi de chantier...

En tout cas, plusieurs lotissements réalisés dans ces quartiers, sur des superficies allant de 600 à 1000 m², n'ont pas de mal à trouver preneur. «Au courant de 2017, beaucoup de transactions ont été réalisées concernant des lotissements à usage de villas pour construction personnelle», confirme Hassan Slaoui, notaire à Casablanca. Les villas ne sont pas le seul segment de l'auto-construction. Les maisons traditionnelles marocaines le sont également. «Dans certains quartiers, on peut se procurer un terrain de 60 à 100 m² pour faire construire sa propre maison en R+1 ou R+2, avec éventuellement une activité commerciale au rez-de-chaussée», explique Me Slaoui,

La qualité du produit fini laisse parfois à désirer

Cependant, si l'auto-construction reste un segment qui ne risque pas de disparaître, quel que soit le cycle dans lequel s'inscrit le secteur immobilier, «elle présente un gros problème lié notamment à la qualité du produit fini», se désole Karim Sbai, président de l'Ordre national des architectes de la région du centre.

La qualité des matériaux de construction laisse des fois à désirer, surtout lorsque la personne ne fait pas appel à une entreprise professionnelle de construction. «80% des personnes qui acquièrent des lots de terrain à Casablanca en vue de faire construire leur maison ne recourent pas aux professionnels, que ce soit les architectes, les bureaux d'études ou les entrepreneurs», martèle M.Sbai. Et d'ajouter : «Pour ne citer que le quartier Rahma à Casablanca, la majorité des maisons construites à titre individuel échappe totalement aux normes élémentaires de sécurité». Et tant qu'aucune mesure n'est appliquée pour contrôler et suivre la situation, le problème demeurera entier. Qui plus est, ces constructions à titre individuel impactent négativement le paysage urbain du fait qu'elles sont réalisées sans aucune uniformité architecturale. D'où la nécessité de s'atteler sur ce dossier en imposant un cahier des charges précis pour les auto-constructions, pour protéger le bâti et préserver le paysage urbain.

Source : lavieeco.com

- **09/04/2018 - Logement social surfacturé : les promoteurs véreux dans le collimateur du fisc**

Des promoteurs commercialisent le logement social à plus de 250000DH, le surplus est exigé sous la table ou facturé comme travaux supplémentaires. Mis devant le fait accompli, le client est obligé de signer un avenant pour crédibiliser le prix de vente final. La FNPI compte dénoncer au fisc tout promoteur qui fait entorse à la loi.

La pratique du noir est toujours répandue dans le secteur immobilier, malgré les multiples efforts consentis par toutes les parties prenantes pour la combattre. La Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) s'inquiète de l'ampleur du phénomène et menace. «Nous comptons dorénavant dénoncer à la DGI tout promoteur qui exige le noir à ses clients», assure Taoufik Kamil, président de la FNPI. Ces pratiques sont d'autant plus gênantes que le secteur a besoin, actuellement et plus que jamais, d'être assaini pour qu'une relance saine et durable soit enclenchée.

Ces subterfuges, qui prévalaient principalement dans le segment du moyen standing, ont maintenant touché l'habitat social dont le prix ne peut excéder 250000DH, conformément aux conventions signées avec le gouvernement. Des promoteurs peu scrupuleux font appel à leur imagination pour contourner la législation en vigueur. Le but est d'augmenter leur marge nette qui s'effrite d'année en année sur ce segment, en raison de la hausse du coût des intrants, de la main-d'œuvre, du foncier... «Il s'agit d'une pratique toute récente, qui n'est pas le fait des grands groupes structurés connus pour avoir positionné le social dans leur cœur de métier. Du moins, leurs déclarations fiscales ne laissent transparaître aucune pratique illégale», apprend-on auprès de la DGI.

Source : lavieeco.com

- **30/04/2018 - Baisse de 3,4% des mises en chantier de logements au premier trimestre**

Malgré le rebond de l'individuel (+2,6%), le nombre de logements mis en chantier a reculé de 3,4% au cours du premier trimestre 2018, d'après les derniers chiffres publiés par le ministère de la Cohésion des territoires. Le marché non résidentiel continue sa marche en avant (+12,9%), dopé par le boom des bureaux.

Les premiers signes de tassement se confirment dans le secteur du logement. Le nombre de mises en chantier a reculé de 3,4%, à 97 800 unités, au cours du premier trimestre 2018, par rapport à la même période en 2017, indiquent les chiffres du ministère de la Cohésion des territoires.

La forte baisse du collectif (-6,1% en comparaison du 4e trimestre 2017) n'a pas été compensée par le rebond de l'individuel (+2,6%). Le volume de logements autorisés à la construction a, en revanche, observé une hausse de 3,4% par rapport aux trois mois précédents, après son repli fin 2017 (-5,7% au 4e trimestre).

De son côté, le rythme du marché non résidentiel se maintient à un niveau très élevé. Sur les trois premiers mois de l'année 2018, 10,1 millions de m² de locaux ont été autorisés et 7,1 millions ont été mis en chantier, soit une hausse respective de 12,3% et de 12,9%, en comparaison avec le premier trimestre 2017. Les bureaux sont les principaux moteurs de cette croissance (+81,8%), suivis des locaux industriels (+19,2%) et du service public ou d'intérêt collectif (+15,2%). A l'inverse, le commerce et l'hébergement hôtelier connaissent un certain essoufflement (respectivement -15,3% et -7,2%).

Sur un an, la hausse continue

Malgré cela, sur les 12 mois écoulés à fin mars, les mises en chantier de logements neufs et les permis de construire ont augmenté respectivement de 9,2% à 425 800 unités, et de 3,7% à 496.300 unités, comparées aux 12 mois précédents. Par type de logement, les mises en chantier ont bondi de 10,3% dans l'individuel (non groupé) et de 10,8% dans le collectif, toujours d'avril à mars 2018.

Le mois dernier, le taux d'annulation des logements individuels autorisés à la construction a atteint 10,5%, inférieur à sa moyenne de longue période (12,3%) ces dix dernières années. Dans le collectif (y compris en résidence), il était de 24,1%, restant au-dessus de sa moyenne de longue période (18,7%), toujours en mars 2018.

Quant au délai moyen d'ouverture de chantier pour les logements individuels, il s'est établi à 5,1 mois, proche de sa moyenne de longue période (5,3 mois de mars 2009 à mars 2018), tandis qu'il est resté stable dans le collectif (11,2 mois).

Selon Alexandra François-Cuxac, la présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers, ces chiffres en demi-teinte ne sont pas liés à un problème de demande, mais bien à un manque d'offre. « Il est toujours aussi difficile de transformer des permis en chantier car les coûts de construction augmentent sensiblement mais également parce que le fléau des recours continue. Il existe aussi des communes où les servitudes de mixité sociale dépassent les 50%, ce qui bloque des projet », dénonce-t-elle.

Source : Lemoniteur.fr

- **24/04/2018 - Immobilier : des prix toujours en hausse en 2018 ?**

Après un début 2018 en demi-teinte, le marché immobilier retrouve des couleurs. Les acheteurs sont plus nombreux à profiter de taux de crédit particulièrement bas pour concrétiser leur projet logement. Même si l'heure reste à la hausse des prix. Analyse, conseils et prévisions.

Rude hiver pour l'immobilier ? La question vaut d'être posée. Au premier trimestre 2018, en effet, le nombre de prêts distribués chute de 16,9% par rapport à la même période de

2017 selon la dernière étude de l'Observatoire du financement Crédit Logement/CSA. Une tendance confirmée par le courtier Empruntis, qui observe un recul de 16% des demandes de prêts sur la même période. Les ventes ? A fin février 2018, 965.000 transactions dans l'ancien ont été enregistrées sur douze mois glissants selon une étude des Notaires de France parue le 23 avril 2018. Certes, c'est 5.000 mutations de moins par rapport à janvier (toujours en année glissante). Mais c'est quand même une hausse de 10,9% sur un an d'après l'étude des notaires. Bref, pas de tempête hivernale pour la pierre mais plutôt un coup de froid aussi léger que temporaire.

Début d'amélioration. L'arrivée du printemps marque un net dégel pour le marché. Le Salon de l'immobilier neuf, organisé fin mars à Paris, rencontre un vif succès avec 12.000 visiteurs sur trois jours. La plupart des exposants ont été surpris par le nombre de prospects qualifiés et certains d'entre eux ont signé des avant-contrats sur leurs stands. Autres bons signes : dans un communiqué du 29 mars 2018, la Chambre des notaires de Paris-Ile-de-France constate que « l'activité est répartie à la hausse dès février ».

Embellie confirmée. Chez les courtiers, la demande reflévit depuis quelques semaines. Après avoir connu une baisse du nombre de dossiers de 30% en janvier 2018, Cafpi note qu'en mars, le recul n'est plus que de 10%. « Avril devrait confirmer la tendance et en mai, nous ferons mieux qu'en mai 2017 », explique Laurent Desmas, président du directoire de cette société. « En mars 2018, nous enregistrons une hausse de 36% des demandes de prêts par rapport à février dernier », confirme Maël Bernier, directrice de la communication du courtier Meilleurtaux.com. Empruntis ne manque pas de souligner que « les volumes d'activité restent importants ».

Crédit immobilier : des taux - presque - au plus bas

La saison de la pierre. Pourquoi ce rebond printanier ? Par tradition, la belle saison marque le premier temps fort immobilier de l'année. Les familles se lancent en avril, en mai ou en juin afin d'emménager pour la rentrée de septembre. Nombre de jeunes couples, mais aussi des investisseurs, souhaitent concrétiser au plus vite leur projet. Un sondage Ifop/Cafpi remarque qu'en mars 2018, 34% des Français de 25 à 65 ans veulent devenir propriétaires dans les cinq prochaines années, contre 28% en octobre 2017.

Argent pas cher. Les taux d'intérêt fertilisent le marché. Et pour cause : en ce printemps 2018, ils gardent des niveaux exceptionnellement attractifs. Sur vingt ans, la moyenne brute (hors assurances) s'établit à 1,70%. Au plus bas historique (novembre 2016), elle était tombée à 1,55% brut. Sur vingt ans, les meilleurs dossiers empruntent actuellement à 1,15% brut. « Les banques pratiquent de fortes décotes pour capter une clientèle de nouveaux acquéreurs », explique Sandrine Allonier, directrice des relations des banques chez Vousfinancer.

Source : Pap.fr

• 24/04/2018 - L'immobilier ancien atterrira en douceur en 2018

Près de la moitié des banques déclarent une baisse de la demande de crédits à l'habitat, constatent les Notaires de France. De quoi laisser présager des volumes de ventes moins soutenus en 2018, par rapport à 2017.

Après deux années euphoriques au cours desquelles des transactions record ont fait grimper les prix, le marché immobilier ancien devrait opérer un « atterrissage en douceur », avec des volumes de ventes « plus raisonnables » en 2018, estiment les notaires, dans une note de conjoncture publiée lundi 23 avril.

A fin février, le volume annuel de transactions est en léger recul, à 965 000 ventes sur les douze mois glissants, soit 5 000 de moins qu'un mois plus tôt, mais il reste en hausse de 10,9% sur un an, selon la dernière note de conjoncture des Notaires de France, publiée lundi 23 avril.

Stabilisation du marché à venir

« Le volume annuel de transactions évolue ainsi à un rythme légèrement moins soutenu », observent ces professionnels, qui anticipent une stabilisation du marché dans

les prochains mois, au vu de la baisse du flux de nouveaux crédits au logement des ménages, sur un an.

En ce début d'année « 42% des banques déclarent une baisse de la demande de crédits à l'habitat », laissant présager « des volumes plus raisonnables en 2018 », disent-ils, après deux records historiques successifs: 848 000 ventes en 2016, puis 968 000 l'an dernier.

Les notaires rappellent les raisons de cette envolée des volumes de transactions depuis début 2015 : « des taux d'intérêt faibles, un allongement de la durée des prêts, des incitations fiscales ciblées, des prix en province globalement raisonnables et un stock plus important de biens immobiliers mutables ».

Prix toujours en hausse

L'atterrissage en douceur » anticipé cette année ne concerne pas encore les prix : après une augmentation de 4% l'an dernier, ils sont toujours orientés à la hausse, rapportent les notaires. Les prix des logements anciens – appartements et maisons mêlés – a ainsi progressé de 3,4% en France au quatrième trimestre de l'an dernier, par rapport à la même période de 2016, après +3,3% au trimestre précédent. Cette hausse est plus marquée pour les appartements anciens (+4,5%) que pour les maisons (+2,6%).

En Île-de-France, les prix des appartements anciens ont même augmenté de 5,1% sur un an au dernier trimestre 2017 et bondi de 8,6% dans Paris, tandis qu'ils progressaient de 5,2% dans les Hauts-de-Seine et d'environ +4% dans le Val-de-Marne et en Seine-Saint-Denis.

En province, la hausse est restée plus modérée: +2,7% au quatrième trimestre 2017, comparé aux trois derniers mois de 2016. Mais les prix ont flambé dans certaines métropoles: à Bordeaux le prix médian s'est établi à 3.930 euros le m², soit un bond de 16% en un an.

À Nantes, Annecy, Lyon, Lille et Toulouse, ce prix médian – autant de biens se sont vendus à un prix supérieur, qu'à un prix inférieur – a aussi augmenté de façon « significative », entre +5% et +8%.

Source : Lemoniteur.fr

- **23/04/2018 - Ces villes où le pouvoir d'achat immobilier a augmenté, celles où il a baissé**

Tous les mois, Meilleurtaux dresse son palmarès des taux et du pouvoir d'achat immobilier dans les 20 plus grandes villes de France. Ce mois-ci, la situation est très disparate.

Ce mois-ci, l'évolution du pouvoir d'achat immobilier est très disparate. Maël Bernier, directrice de la communication et porte-parole de Meilleurtaux.com, affirme: "Nous ne constatons aucun mouvement sur les taux, mais les variations sur les prix qui entraînent des modifications disparates sur le pouvoir d'achat immobilier selon les villes. 7 villes voient ainsi leur pouvoir d'achat augmenter, 6 le voient baisser et les autres ne bougent pas".

Pour réaliser ce classement, Meilleurtaux part sur un pouvoir d'achat immobilier pour 1000 euros de mensualité sur 20 ans calculés avec le taux fixe sur 20 ans. Le top trois du pouvoir d'achat immobilier ne change pas par rapport au mois de mars. Saint-Etienne reste numéro 1 avec 153 m² soit 1m² de plus qu'il y a un mois, suivi du Havre (111 m² sans changement) et du Mans (109 m² soit 1m² de moins).

Paris toujours dernière

Angers repasse devant Nîmes grâce un gain de 4m² (103m²), Nîmes arrive donc 5ème avec 100m². Vient ensuite Toulon qui gagne également 3m² (91 m²), suivi de Dijon (88m² soit un gain de 2m²) qui dépasse Reims (86m², avec une baisse de 2m²).

Pas de changement pour Grenoble, Marseille, Montpellier ou encore Toulouse. Nantes, Nice, Lyon et Bordeaux perdent toutes 1m². Sans surprise, Paris est toujours dernière mais son pouvoir d'achat immobilier ne bouge pas avec 22 m² finançables.

							évolution avril 2018/mars		
	15 ans	20 ans	25 ans	Capacité d'emprunt	Prix au m ² **	avr-18	mars-18	2018	
1 Saint-Etienne	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	1 386 €	153	152	1	
2 Le Havre	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	1 906 €	111	111	0	
3 Le Mans	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	1 941 €	109	110	-1	
4 Angers	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	2 063 €	103	99	4	
5 Nîmes	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	2 131 €	100	100	0	
6 Toulon	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	2 326 €	91	88	3	
7 Dijon	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	2 407 €	88	86	2	
8 Reims	1,10%	1,25%	1,49%	212 254 €	2 470 €	86	88	-2	
9 Grenoble	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	2 565 €	83	83	0	
10 Marseille	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	2 880 €	74	74	0	
11 Montpellier	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	2 960 €	72	72	0	
12 Toulouse	1,15%	1,25%	1,50%	212 254 €	3 040 €	70	70	0	
12 Rennes	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	3 046 €	70	69	1	
14 Lille	1,10%	1,25%	1,55%	212 254 €	3 209 €	66	66	0	
15 Strasbourg	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	3 331 €	64	63	1	
16 Nantes	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	3 415 €	62	63	-1	
17 Nice	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	4 227 €	50	51	-1	
18 Lyon	1,15%	1,25%	1,55%	212 254 €	4 412 €	48	49	-1	
18 Bordeaux	1,15%	1,25%	1,50%	212 254 €	4 423 €	48	49	-1	
20 Paris	1,10%	1,25%	1,50%	212 254 €	9 520 €	22	22	0	

* Taux relevés pour les excellents dossiers Meilleurtaux (apport, revenus, âge...) entre le 1^{er} le 15 avril 2018, hors assurance

** source : (seloger.com baromètre LPI)

Pouvoir d'achat immobilier pour 1 000 € de mensualité sur 20 ans calculés avec le taux fixe sur 20 ans.

Source : La vie immobilière.com

• 23/04/2018 - La chute des taux d'intérêt améliore le pouvoir d'achat immobilier des Français

Pour les ménages désireux de souscrire un emprunt pour financer l'achat d'un logement, la période est propice à la concrétisation de leur projet. En effet, en ce début de printemps, les taux d'intérêt des prêts enregistrent de nouvelles baisses. Avec une moyenne de 1,55 % sur 20 ans par exemple, ils sont même très proches de seuils historiques.

Nouveau recul des taux immobiliers en avril

Les grilles tarifaires d'une dizaine d'enseignes bancaires pour le mois d'avril affichent des baisses de l'ordre de 0,05 % à 0,2 %. Les autres établissements ont pour leur part opté pour la stabilité. En moyenne, les crédits à l'habitat se négocient à :

- 1,35 % sur 15 ans,
- 1,55 % sur 20 ans,
- 1,75 % sur 25 ans.

Toutefois, les emprunteurs présentant un solide dossier peuvent espérer un taux de prêt immobilier avoisinant :

- 0,8 % sur 15 ans,
- 1,15 % sur 20 ans,
- 1,45 % sur 25 ans.

D'une part, la demande a diminué de 20 % entre janvier et mars 2018 par rapport à la même période un an plus tôt. D'autre part, les taux d'emprunt d'État sont descendus en dessous de 0,7 % au début du mois d'avril, soit 0,3 % de moins qu'à la mi-février.

Hausse du pouvoir d'achat immobilier des Français

Grâce aux taux de prêt immobilier très attractifs actuellement proposés, la capacité d'emprunt des Français augmente de plus de 50 000 euros à mensualité égale (1 000 euros sur 20 ans). Par ailleurs, pour un capital emprunté de 200 000 euros sur 10 ans, le crédit coûte 80 000 euros de moins.

En se basant sur un taux d'endettement maximum de 33 %, le montant de revenus minimum nécessaire pour décrocher un crédit de 200 000 euros sur 20 ans est passé de 3 933 euros à 2 938 euros en une décennie. Cette différence de 1 000 euros a suffi pour multiplier le nombre de potentiels emprunteurs par 2 (de 7 % à 15 %).

En effet, sur les 10 années écoulées, la croissance globale des prix est restée limitée sur la plus majeure partie du territoire, alors que les taux se sont réduits des deux tiers. La capitale fait exception, la flambée des prix ayant quasiment annulé l'effet du recul des taux.

Source : Meilleurtaux.com

• 18/04/2018 - L'état du marché immobilier – Avril 2018

Après une accélération de la croissance mondiale en 2017, les signaux économiques restent bons pour 2018. La croissance devrait encore accélérer cette année (+3,9 %) et l'an prochain, selon les prévisions de janvier publiées par le FMI (Fonds monétaire international). En 2017, la situation économique s'est améliorée dans de nombreux pays, avec des performances meilleures qu'attendues en Asie et en Europe, permettant de voir l'horizon s'éclaircir.

En France, la croissance a atteint 2 % en 2017, son plus haut niveau depuis six ans (+1,1 % en 2016). L'accélération de l'activité s'explique principalement par l'investissement des entreprises (+3,8 %), mais aussi par celui des ménages. Bien que la consommation de ces derniers ait ralenti au 4^{ème} trimestre, elle a affiché sur l'année une hausse de 1,3 % qui a joué un rôle moteur pour l'économie nationale.

L'an dernier, **l'emploi salarié** a augmenté de 1,1 % dans le secteur privé, et, au 4^{ème} trimestre, le taux de chômage a diminué de 0,7 point, pour atteindre 8,9% de la population active. C'est son plus bas niveau depuis 2009.

Contrairement aux anticipations, les **taux de crédit à l'habitat** ont faiblement remonté en 2017. La conjoncture internationale et une faible inflation ont conduit la Banque Centrale Européenne à poursuivre son programme de quantitative easing. La légère remontée de l'inflation en France a rendu opportun l'endettement immobilier. Jusqu'à la fin du 1^{er} semestre 2018, dans un contexte de forte concurrence entre les établissements de crédit, les taux devraient rester quasiment stables.

L'activité du **marché résidentiel** est intimement liée aux conditions de crédit. Bien qu'elles restent favorables, l'accélération de la hausse des prix immobiliers a commencé à peser sur la demande. Les tensions entre offre et demande risquent d'aboutir à une contraction progressive des volumes de ventes de logements en l'absence d'ajustement des prix.

Les ménages modestes et primo-accédants sont les premiers exclus du marché de l'accession à la propriété. Les nouvelles orientations de la politique du logement prises par le Gouvernement, et s'inscrivant dans une volonté de maîtrise budgétaire, conduisent à réduire les dispositifs de soutien à cette catégorie d'emprunteurs.

Après une année de tous les records, le marché résidentiel démarre 2018 un peu groggy, dans un contexte économique en amélioration, mais dans des conditions qui lui sont finalement moins favorables. L'accès au logement reste une préoccupation majeure pour les français dont la majorité aspire à l'accession à la propriété. La vitalité du secteur dépendra de sa capacité à s'ajuster, et de celle des ménages à poursuivre leurs parcours résidentiels dans le contexte actuel.

Perspectives 2018 : le logement s'inscrit dans un contexte économique plus porteur, mais des incertitudes pèsent sur ce secteur

L'amélioration économique devrait se confirmer en 2018 :

En Europe, les incertitudes politiques des deux dernières années, semblent s'apaiser lentement, l'euro se consolide face au dollar et la reprise économique européenne se renforce avec des perspectives de croissance de 2,3 % en rythme annuel selon l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économiques) pour 2018 ;

En France, l'INSEE prévoit la poursuite de la croissance au cours des deux premiers trimestres 2018. De son côté, la Banque de France affiche une prévision de croissance de +1,9 % cette année. La consommation des ménages, stimulée par une amélioration des perspectives d'emploi, et le redressement des salaires soutiendrait la demande intérieure. L'activité économique et le niveau toujours bas des taux d'intérêt encourageraient l'investissement des entreprises qui contribuerait à l'accroissement du PIB. Si l'OCDE a révisé ses prévisions de croissance pour la France à 2,2 % pour 2018, en s'appuyant sur l'impact des récentes réformes, le Gouvernement reste, quant à lui, à une prévision de croissance de 1,7 % sur la période 2018-2020 ;

La Banque Centrale Européenne prépare la sortie de son programme d'achats d'actifs, et les ajustements de sa politique monétaire, à un rythme mesuré. Un calendrier de hausses des taux pourrait se dessiner en cours d'année pour un relèvement en 2019. Mais d'ici la fin 2018, les taux directeurs, devraient rester proches de zéro et les taux des crédits à l'habitat pourraient ainsi demeurer à un niveau très modéré ;

Début 2018, le **climat des affaires** qui a fléchi un peu, en France, demeure très au-dessus de sa moyenne de longue période, mais l'indicateur de retournement pour l'ensemble de l'économie est passé dans la « zone d'incertitude conjoncturelle », pour la première fois depuis avril 2017 (source : Insee, enquêtes de conjoncture).

D'autre part, la remise en cause progressive du dispositif de défiscalisation de l'investissement locatif (Pinel) en dehors des zones tendues a pu booster la demande en fin d'année 2017, par effet d'opportunité. Mais les ventes de logements neufs destinés à la location devraient décroître progressivement en 2019 (l'éligibilité demeure en zone B2 et sur quelques villes de la zone C, sous la condition que les permis de construire aient été déposés au plus tard fin 2017, et que les logements soient acquis avant fin 2018).

Cependant, un rapport du Gouvernement, portant sur les besoins des territoires et incluant un projet de révision du zonage souhaité par les sénateurs, est attendu en septembre (le gouvernement a accepté que les marchés les moins tendus -B2 et B1- soient éligibles à la loi Pinel s'ils ont reçu l'agrément du Préfet).

Pour l'heure, si aucune alarme n'est déclenchée, la tendance à l'ajustement des marchés se profile pour 2018, après l'euphorie de l'année écoulée.

Source : gestionprivee.caisse-epargne.fr

- **13/04/2018 - Les transactions immobilières repartent-elles en cette période de taux bas ?**

2017 a été une année record en matière de ventes immobilières. En 2018, le marché s'assagit un peu mais les volumes de ventes sont toujours très importants. Les taux bas ne compensent pas l'augmentation des prix au m² de ces quatre dernières années. Quoi qu'il en soit, la hausse des prix est actuellement au ralenti. Quid des évolutions des prix dans les grandes villes ? Comment le marché de l'immobilier se porte-t-il ? - Avec: Fabrice Abraham, directeur général de Guy Hoquet. - Intégrale Placements, du jeudi 12 avril 2018, présenté par Guillaume Sommerer et Cédric Decoeur, sur BFM Business. Entourés d'économistes, de gestionnaires en patrimoine, d'experts du trading et de l'immobilier, Cédric Decoeur et Guillaume Sommerer vous livrent conseils et astuces pour mieux gérer votre capital. Et tout au long de l'émission, retrouvez Antoine Larigaudrie en direct du siège d'Euronext pour l'évolution des tendances de la Bourse. BFM Business est la 1ère chaîne française d'information économique et financière en continu, avec des conseils pour vos finances par des personnalités de référence dans le domaine de l'économie, des interviews exclusives de patrons, de politiques et d'experts. Rendez-vous sur le canal 46 de la TV SFR et en replay sur bfmbusiness.com.

Source : LaVielImmo.com

- **05/04/2018 - Logement : la Caisse des dépôts débloque 12 milliards pour le social et l'intermédiaire**

Au lendemain de la présentation de loi Évolution du logement et aménagement numérique (Élan), le nouveau directeur général de la CDC, Éric Lombard, a présenté, pour sa première apparition publique ce 5 avril 2018, des outils de financements au service des bailleurs sociaux et du logement intermédiaire.

Restaurer l'égalité des chances entre les territoires. Depuis sa nomination à la direction générale de la Caisse des dépôts (CDC) en décembre 2017, Éric Lombard martèle ce message. Dans la continuité du programme "Action cœur de ville" pour lequel la CDC investit 1,7 milliard d'euros et au lendemain d'une signature d'une convention entre l'exécutif et l'Union sociale pour l'habitat (USH), 10 milliards d'euros ont été débloqués pour les bailleurs sociaux et 2 milliards pour le logement intermédiaire.

Quelques mois après la loi de finances 2018 qui leur a retiré près de 1,7 milliard d'euros pour cette année, la mesure fera sans aucun doute son effet auprès des bailleurs.

« Le secteur du logement social est essentiel, a jugé Éric Lombard ce 5 avril 2018, aussi avons-nous deux priorités : soutenir l'investissement des organismes de logements sociaux (OLS) pour la production de logements neufs et la rénovation, et accompagner les OLS dans leur transformation profonde ».

4 milliards de prêts à taux fixe de marché sur 20 ans

Sur les 10 milliards d'euros en « ressources nouvelles », se trouvent donc 2 milliards d'euros de prêt de haut de bilan bonifiés de deuxième génération ou encore 4 milliards en prêts à taux fixe de marché. Sur ce point,

« la Caisse, sous sa signature, va émettre sur les marchés financiers jusqu'à vingt ans, précise le directeur général. Chacun contribuera à l'effort de guerre si l'on peut le dire ainsi et cela fera bénéficier le secteur de conditions de financement proches de celles de l'État ».

Ces 4 milliards de prêts à taux fixe de marché devraient se décomposer ainsi : 2 milliards pour réaménager la dette et surtout pour les regroupements d'organismes qui vont se retrouver avec des passifs de part et d'autre. Puis, 1 milliard pour soutenir les investissements dans les territoires, dont 700 millions pour les programmes neufs et 300 pour la restructuration.

« La CDC doit gagner de l'argent ! »

Vient ensuite 1 milliard de prêts à taux fixe pour la réhabilitation thermique.

« C'est important au titre de la protection de la planète et des efforts collectifs pour lutter contre le réchauffement climatique, souligne Éric Lombard, et utile pour les charges ».

Une goutte d'eau néanmoins au regard des 600.000 passoires thermiques sur 4,7 millions de logements sociaux.

La Caisse avancera également 3 milliards de trésorerie, dont 1 milliard pour préfinancer de nouvelles opérations et 2 milliards pour des lignes de trésorerie bancaire. Pour clôturer ces 10 milliards au profit des bailleurs sociaux, 1 milliard d'euros en fonds propres soutiendra la construction. Objectif : la nue-propriété à la CDC, l'usufruit à l'OLS pendant quinze à vingt ans. À ce terme, la Caisse fera les comptes et soit rachètera, soit vendra. *« La CDC doit gagner de l'argent ! »*, rappelle son DG.

2 milliards pour le logement intermédiaire

Enfin, l'institution financière bicentenaire crée un nouveau fonds d'investissement doté de 2 milliards d'euros pour l'immobilier résidentiel, avec pour objectif de construire 11.000 nouveaux logements dont 9.000 intermédiaires. La CDC Habitat (ex-SNI) en sera l'opérateur.

Source : La Tribune.fr

- **03/04/2018 - Loi Elan: la vente de logements sociaux pas aussi simple que prévu**

L'objectif du gouvernement de quintupler la vente de logements sociaux pourrait s'avérer plus complexe que prévu. L'une des principales difficultés: la solvabilisation des ménages, rendue difficile avec la quasi-suppression de l'APL accession.

Le gouvernement va-t-il réussir à atteindre ses objectifs ? Quintupler les ventes annuelles de logements afin de permettre aux bailleurs sociaux de construire davantage pourrait être un objectif plus difficile à atteindre que prévu. Pour rappel, le projet de loi Élan (Evolution du logement et aménagement numérique), attendu en conseil des ministres ce 4 avril 2018, doit faciliter la vente de logements sociaux, qui pourrait générer 2 milliards d'euros, en allant jusqu'à 40 000 par an.

Le texte dispense ces opérations d'autorisation préfectorale, supprime le droit de préemption des communes et permet au bailleur social de fixer librement le prix de vente s'il cède le logement à un autre organisme, afin de passer à la vitesse supérieure. « Cet objectif de 40 000 logements par an est très ambitieux », estime Pierre Madec, économiste à l'OFCE. « Aujourd'hui on n'en est qu'à 8 000, le gouvernement veut quintupler ce chiffre. »

Des cessions possibles depuis 1965

Un accord passé en 2007 entre l'Union sociale pour l'habitat (USH, 723 bailleurs sociaux) et l'État, fixait déjà l'objectif – resté inatteignable – de 40 000 mises en vente par an, sur un parc de 4,7 millions de logements. Ces cessions sont possibles depuis 1965. « Pourquoi cela ne fonctionne-t-il pas jusqu'ici ? Parce que les occupants du parc social sont des ménages modestes, au niveau de vie plus bas que celui de la population générale: ils ne sont pas en capacité d'acheter, même à des prix inférieurs à ceux du marché », analyse l'économiste.

Tirant le bilan de ces ventes en 2016, l'USH imputait en effet ces difficultés à un « faible nombre de produits vendables » et surtout à une « capacité d'acquisition des ménages fragilisée ». Leur niveau de vie médian est inférieur à celui de la population générale: 15 900 euros, contre 20 200 euros, selon les derniers chiffres publiés. Des freins d'autant plus accrus par la décision du gouvernement de « quasi supprimer l'APL accession », souligne Pierre Madec. Celle-ci solvabilisait 50 000 ménages modestes par an, en réduisant leur mensualité de crédit.

Pour venir en aide aux bailleurs sociaux qui manquent d'expertise pour réaliser ces opérations, l'organisme Action Logement (ex 1% Logement) doit créer une filiale dédiée à l'achat en bloc de logements sociaux puis à leur vente à l'occupant. Ainsi, six filiales du groupe (Domofrance, Clairsienne, Dom'aulim, Le Foyer, Habitelem et Logévie), situées en région Nouvelle-Aquitaine, ont décidé de lancer Havitat.fr, un site de vente de logements sociaux, qui mutualise les offres de chacun des organismes qui en gèrent ensuite la commercialisation en toute autonomie.

« Rachat en bloc des fleurons des HLM »

Parmi les défenseurs des locataires, la Confédération nationale du logement (CNL) craint « la privatisation d'un bien public, financé avec la solidarité nationale ». « L'Etat justifie son désengagement financier en vendant les bijoux de famille pour financer les logements sociaux de demain », s'indigne son président Eddie Jacquemart. « Des organismes privés rachèteront en bloc les fleurons des HLM » et les particuliers acquéreurs, eux, « seront surendettés à cause des charges élevées », générant des copropriétés dégradées, craint-il.

Même son de cloche à la CLCV (Consommation, logement et cadre de vie) pour qui en outre, « le maintien pendant 10 ans » au lieu de 5 ans aujourd'hui, « dans le décompte de la loi SRU » qui fixe des quotas aux communes, « des logements sociaux vendus, n'est ni plus ni moins qu'un détournement de l'esprit de la loi ». « Cela conduit à gonfler artificiellement la taille du parc HLM, sans garantie d'une reconstitution de l'offre », estime l'association.

Mais pour certains bailleurs sociaux en revanche, financer la construction de nouveaux logements en vendant une petite fraction du patrimoine, fait partie d'une gestion pragmatique. En cédant 4 100 logements l'an dernier, soit près de 2% d'un parc de 260 000 logements familiaux, la CDC Habitat (ex-SNI), volontariste en la matière, a ainsi pu lancer la construction de 15 300 logements.

« Notre politique de vente est irréprochable: nous vendons des logements dans un état correct, sans quoi les accédants aux moyens modestes n'auraient pas les moyens d'entretenir le logement. Nous ne vendons pas aux marchands de sommeil non plus », dit son directeur Yves Chazelle. Chaque vente d'un logement « dégage des fonds propres pour financer la mise en chantier de deux autres ».

Source : Lemoniteur.fr

- **29/04/2018 - Les taux de crédits immobiliers aux États-Unis au plus haut depuis 5 ans**

Les taux d'intérêt sur les crédits immobiliers aux États-Unis ont atteint un sommet depuis presque cinq ans cette semaine, selon les données publiées par l'organisme de garantie de crédit Freddie Mac. Le taux d'intérêt sur le prêt immobilier à 30 ans, référence sur le marché américain, a grimpé de 11 points de base pour s'établir à 4,58%. C'est son plus haut niveau depuis août 2013. Il y a un an, ce taux était de 4,03%.

"La hausse des rendements sur les bons du Trésor, tirée par celle des prix des matières premières, par l'émission de davantage de bons et par le fil continu de bonnes nouvelles économiques sont à l'origine de cette accélération des taux", a estimé Freddie Mac. Le rendement sur les bons du Trésor à 10 ans a dépassé le seuil symbolique des 3% cette semaine pour la première fois depuis 2014. Cela reflète notamment le fait que les marchés se préparent à l'apparition de l'inflation aux États-Unis, dopée par les mesures de relance de l'administration Trump qui stimule une économie au rythme de croissance déjà soutenu.

La progression des taux immobiliers ne semble toutefois pas massivement décourager les acheteurs immobiliers, qui sont plutôt inhibés par le manque de stocks de maisons à vendre, ce qui les rend très chères. Selon une enquête de la Mortgage Bankers Association, le nombre de demandes de prêts a décru de seulement 0,2% cette semaine.

Source : LaVielImmo.com Avec AFP

- **25/04/2018 - De nombreuses reventes de logements aux États-Unis**

Les reventes de logements aux États-Unis ont augmenté davantage que ne s'y attendaient les analystes en mars mais les stocks de maisons à vendre sont toujours très faibles, selon les chiffres publiés par l'Association nationale des agents immobiliers américains (NAR). Leur nombre s'est établi à 5,6 millions en rythme annualisé et en données corrigées des variations saisonnières, soit un progrès de 1,1% par rapport à février. Les analystes s'attendaient à ce qu'elles augmentent à 5,57 millions.

Malgré cette hausse pour le deuxième mois consécutif, les ventes de logements anciens, qui représentent l'essentiel des transactions immobilières, sont en recul de 1,2% sur un an. Lawrence Yun, l'économiste en chef de la NAR, s'est félicité des "solides ventes dans le nord-est et le midwest qui ont aidé le marché à atteindre son rythme le plus fort depuis novembre". Mais l'économiste souligne que "malgré la bonne santé de l'économie, les ventes sont à la traîne par rapport à l'an dernier car les prix des maisons augmentent au-delà de ce que peuvent s'offrir les acheteurs".

Le prix médian d'un logement ancien s'élevait à 250.400 dollars en hausse de 5,8% sur un an, marquant une hausse pour le 73e mois d'affilée. Les stocks de logements à vendre ont augmenté de 5,7% en mars avec 1,67 million de logements anciens à vendre mais sont en recul de 7,2% sur un an. Au rythme actuel des ventes, les stocks dureraient 3,6 mois contre 3,8 il y a un an.

Source : LaVielImmo.com Avec AFP

- **24/04/2016 - USA/Immobilier-Hausse de 4% des ventes de logements neufs en mars**

WASHINGTON/NEW YORK, 24 avril (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

- * **hausse supérieure aux attentes des ventes de logements neufs en mars**

24 avril - Les ventes de logements neufs ont augmenté plus que prévu en mars aux États-Unis, avec une progression au plus haut de plus de 11 ans dans l'ouest du pays.

Elles ont augmenté de 4% au rythme annualisé de 694.000 unités, montrent les chiffres publiés mardi par le département américain du Commerce. Ce dernier a revu en hausse, à 667.000, le rythme des ventes du mois de février, estimé dans un premier temps à 618.000.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à ce que les ventes de logements neufs, qui représentent près de 10% du marché immobilier résidentiel aux Etats-Unis, augmentent de 1,9% au rythme de 630.000 unités le mois dernier.

Sur un an, les ventes de logements neufs ont progressé de 8,8%.

Elles ont très fortement progressé dans l'ouest des Etats-Unis (+28,3%), au plus haut niveau depuis décembre 2006, et augmenté à un rythme nettement plus modéré de 0,8% dans le sud, qui représente le principal marché pour le logement neuf. Elles ont en revanche plongé de 54,8% dans le nord-est et reculé de 2,4% dans le Midwest.

Au rythme de mars, il faudrait 5,2 mois pour écouler le stock de maisons invendues contre 5,4 mois en février.

*** les prix immobiliers en hausse de 6,8%**

24 avril - Les prix immobiliers des 20 principales métropoles des Etats-Unis ont progressé de 6,8% en février sur un an, après une hausse de 6,4% en janvier, montrent mardi les résultats de l'enquête mensuelle S&P CoreLogic Case-Shiller.

Les économistes attendaient une hausse de 6,3%.

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 0,8%, supérieure aux attentes, après une progression confirmée à 0,8% en décembre. Les économistes interrogés par Reuters attendaient +0,7%.

*** hausse de 1,2% des reventes de logements**

23 avril - Les reventes de logements ont augmenté plus que prévu en mars, pour le deuxième mois d'affilée, notamment dans les régions du Nord-Est et du Midwest, mais la pénurie chronique de maisons à vendre reste un frein pour le marché.

La fédération nationale des agents immobiliers (NAR) a annoncé lundi que ces ventes de logements anciens avaient augmenté de 1,1% le mois dernier à 5,60 millions d'unités en rythme annualisé corrigé des variations saisonnières (CVS). Le rythme des ventes en février a été confirmé à 5,54 millions d'unités.

Les économistes interrogés par Reuters prévoient en moyenne une hausse de 0,2% à 5,55 millions d'unités en février.

Les ventes ont bondi de 6,3% dans le Nord-Est et de 5,7% dans le Midwest. Elles ont en revanche reculé de 0,4% dans le Sud et de 3,1% dans l'Ouest du pays.

Sur un an, les ventes dans l'immobilier ancien, qui représentent environ 90% de l'activité, ont baissé de 1,2% le mois dernier.

Les stocks de logements ont reculé de 7,2% par rapport à l'an dernier. L'offre a baissé pendant 34 mois consécutifs d'une année sur l'autre.

Au rythme de mars, il faudrait 3,6 mois pour écouler les stocks contre 3,4 mois en février

Le prix médian des maisons a progressé de 5,8% le mois dernier par rapport à mars 2017, à 250.400 dollars (204.959 euros), 73e hausse consécutive sur un an.

*** la construction résidentielle monte, pas celle des maisons**

17 avril - La construction résidentielle a augmenté plus fortement que prévu en mars à la faveur d'un rebond dans la catégorie des immeubles d'habitation, mais la faiblesse du segment des maisons individuelles pourrait être le signe d'un ralentissement du marché immobilier.

Les mises en chantier ont augmenté de 1,9% au rythme annualisé de 1,319 million d'unités le mois dernier, a annoncé mardi le département du Commerce.

La statistique de février a été revue en hausse pour témoigner d'un déclin moins prononcé qu'en première estimation, à 1,295 million d'unités au lieu de 1,236 million.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à ce que les mises en chantier atteignent le mois dernier le rythme de 1,262 million d'unités.

Les permis de construire ont pour leur part progressé de 2,5% en mars au rythme de 1,354 millions d'unités.

Malgré le rebond global de la construction résidentielle en mars, la construction de logements individuels, qui représentent la plus grande part du marché de l'immobilier résidentiel aux Etats-Unis, a baissé de 3,7% au rythme de 867.000 unités.

*** tassement de l'indice nahb à 69 en avril**

16 avril - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a légèrement reflué en avril alors qu'il était attendu stable, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée lundi.

L'indice s'établit à 69 contre 70 en mars. Les économistes le prévoyaient en moyenne inchangé à 70.

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

*** les dépenses de construction en hausse de 0,1% en février**

2 avril - Les dépenses de construction ont légèrement augmenté, de 0,1%, en février après avoir été stables le mois précédent, a annoncé le département du Commerce, ce qui va dans le sens des prévisions des économistes sur un ralentissement de la croissance économique aux Etats-Unis au premier trimestre.

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

Sur un an, la hausse des dépenses de construction a été de 3,0% en février.

Source: fr.Reuters .com

- **27/04/2018 - GB/Indicateurs : Les prix immobiliers accélèrent en avril**

LONDRES, 27 avril (Reuters) - Principaux indicateurs macroéconomiques britanniques publiés depuis le début du mois:

- *** LES PRIX IMMOBILIERS AUGMENTENT DE 2,6% SUR UN AN**

27 avril - La hausse des prix des maisons s'est accélérée en avril après avoir touché un creux de sept mois en mars mais ils sont toujours attendus en faible croissance, en raison d'une conjoncture atone et de l'anticipation d'une hausse des taux, selon des données publiées vendredi par le spécialiste des crédits immobiliers Nationwide.

Sur un an, ces prix sont en hausse de 2,6% ce mois-ci contre une augmentation de 2,1% en mars, des données conformes aux attentes des économistes.

La hausse a été de 0,2% sur un mois après un recul de 0,2% en mars.

Source : investir.lesechos.fr

- **27/04/2018 - À moins d'un an du Brexit, l'économie britannique flanche**

Longtemps résistante, la croissance du Royaume-Uni a subi un coup de froid. Le PIB réalise sa pire performance depuis cinq ans.

Ce n'est pas de bon augure à moins d'un an de la sortie d'Union européenne de la Grande-Bretagne. L'économie britannique a subi un coup de frein en début d'année. Le PIB a progressé sur le premier trimestre de 0,1 % par rapport à la période précédente, sa pire performance depuis cinq ans. Le résultat a surpris les analystes qui tablaient sur 0,3 %.

«La principale entrave à la croissance a été le secteur de la construction, dont l'activité a diminué de 3,3 %», a expliqué l'Office des statistiques nationales. Le secteur des services, moteur clé de l'économie britannique, en particulier dans la finance, n'a progressé que de 0,3 %. Sachant que ce sont surtout les «activités directement liées au consommateur», précise l'ONS, qui ont ralenti, citant les ventes au détail, la restauration, l'édition et les biens culturels.

«Les chiffres aujourd'hui reflètent l'impact d'un temps exceptionnel en mars mais notre économie est solide»

Le ministre des Finances, Philip Hammond

Le Brexit a eu un effet collatéral sur le pouvoir d'achat des consommateurs. La dépréciation de la livre, consécutive au vote, a entraîné des pressions inflationnistes, limitant la progression des revenus réels. L'incertitude entourant les modalités de sortie de la Grande-Bretagne, malgré l'accord trouvé en mars, pèse sur les milieux d'affaires.

Le coup de froid de la croissance résulte aussi de conditions météo exceptionnelles cet hiver, même si les besoins accrus de chauffage ont soutenu la production industrielle. «Les chiffres aujourd'hui reflètent l'impact d'un temps exceptionnel en mars mais notre économie est solide», a tempéré le ministre des Finances, Philip Hammond, mettant en avant «une croissance ininterrompue depuis 2010 et un taux de chômage au plus bas depuis quarante ans». Mais une croissance qui ne cesse de reculer depuis cinq ans: le FMI table cette année sur 1,6 %.

Source : Lefigaro.fr

• 18/04/2018 - Les News Immobilières d'Avril 2018 en Espagne

Hausse spectaculaire du prix des logements à Madrid à... +21 % en 1 an !

Selon le site immobilier Idealista, Madrid vit une hausse inédite des prix à la vente des logements, +21,3%, avec dans certains quartiers – Centro, Salamanca, Retiro et Chamberí – des prix qui sont déjà supérieurs aux prix de la bulle immobilière d'il y a 10 ans. Au premier trimestre seulement, la hausse des prix a été de 7,8%, du jamais vu à cette période à Madrid. Le prix moyen par m² se situe à 3540 €. Pendant ce temps, la hausse à Barcelone est 4 fois inférieure sur l'année (+5,1%) et 6 fois inférieure sur le trimestre (+1,2%). Le risque indépendantiste catalan a effrayé et dévié des investisseurs étrangers vers la capitale madrilène, dont les prix ont explosé. La désaffection pour la Catalogne, et en particulier Barcelone, a aussi profité à Palma de Majorque (prix en hausse de 29% en 1 an) , Malaga (+21%) et dans une moindre mesure à Valence (+13%) et Alicante (+9%).

Parallèlement, les prix des loyers sont en hausse de 8% dans la capitale espagnole !

Le prix moyen des loyers dans la capitale espagnole est en hausse constante, de 2,7% sur le premier trimestre 2018 et de 7,8% en un an. (+39% en 4 ans). Cette très forte hausse est due à la conjonction de plusieurs facteurs :

tout d'abord la récupération économique en Espagne (les 3 dernières années à plus de 3% de croissance annuelle),

l'augmentation de la demande nationale (générée par des prix trop élevés à l'achat pour les ménages espagnols),

la forte attractivité de Madrid pour les étrangers, qui a supplanté Barcelone après le risque politique catalan

la rareté de l'offre (les nouvelles promotions immobilières sont encore rares)

la multiplication du locatif touristique, surtout dans le centre-ville

Les loyers étudiants en hausse de 25% à Valence

La forte inflation du prix des loyers atteint aussi Valence et, combinée avec la pénurie d'offre, elle provoque, selon la plateforme étudiante Uniplace, une hausse de 25% du prix des chambres pour étudiant, qui passe de 256 € par mois en 2016 à 320 euros en 2017. Les prix des chambres étudiantes les plus élevés en Espagne sont à Barcelone (461 €) et à Madrid (456 €).

Très forte hausse des transactions immobilières en Espagne et... chute en Catalogne !

Le Notariat espagnol (Consejo General del Notariado) note une très forte hausse du nombre des transactions immobilières résidentielles à +11% fin 2017 par rapport à fin 2016. Dans 3 régions, la hausse est même supérieure à 30% : pour Castille-La Mancha (+39%), Madrid (+34%) et Cantabrie (+32%). Sur la même période, les notaires enregistrent une chute de 7,5% des transactions en Catalogne, qu'ils attribuent à l'instabilité politique générée par le processus indépendantiste.

18,5 millions de résidences principales en Espagne

Selon l'INE (l'institut national de la statistique en Espagne), le nombre de résidences principales en Espagne est de 18.472.000 au début de l'année 2018, avec en moyenne 2,5 occupants par logement. Plus de 14 millions des foyers (76% du total) sont propriétaires de leur logement ; c'est beaucoup plus qu'en Suisse (40%), en France (60%) ou en Belgique (73%). Parmi eux, 5 millions ont encore une hypothèque en cours. L'INE recense aussi 6 millions de résidences secondaires.

L' « Opération Chamartin » : 2.660.000 mètres carrés à construire à Madrid

Un accord a été conclu entre la municipalité de Madrid et le promoteur privé Distrito Castellana Norte pour le lancement de l' «Opération Chamartin». Plus de 2.600.000 mètres carrés à construire, dont plus d'un million seront destinés à un usage résidentiel, environ 10.500 logements, dont 20% en habitat social.

Blackstone veut créer un géant hôtelier espagnol

Le fonds américain Blackstone, dont George Soros est actionnaire à 17%, ne se satisfait pas d'être propriétaire du plus gros parc de logements en Espagne, il étudie aussi la possibilité d'acquérir la Socimi Hispania (46 hôtels, 13.000 chambres) pour créer un géant hôtelier, avec 60 hôtels et 17.000 chambres.

2500 millions d'investissements immobiliers au T1 2018

L'Espagne a maintenu son attractivité immobilière avec 2,5 milliards d'investissements au premier trimestre 2018, un niveau stable par rapport à 2017. Toujours leader le secteur immobilier du commerce de détail, avec en particulier la vente de 14 locaux commerciaux de Inditex pour 370 millions d'euros au fonds allemand Deka. Dans le secteur résidentiel, il faut noter l'achat d'un portefeuille de 1.500 logements par Testa à Caixabank pour un montant de 228 millions d'euros.

Banco Sabadell vendrait pour 7,5 milliards de créances immobilières « douteuses »

Banco Sabadell discute de la vente de deux portefeuilles de créances immobilières douteuses d'une valeur de 7,5 milliards d'euros. Une première opération porterait sur la vente pour cinq milliards d'euros de créances douteuses immobilières, la seconde serait d'un montant de 2,5 milliards d'euros touchant pour l'essentiel à des actifs saisis. Les négociations n'en sont qu'au début, et Alantra est la banque conseil de Sadabell pour ces deux opérations.

La filiale immobilière de Toys'R'Us Iberia en faillite

Le Tribunal de Commerce de Madrid a déclaré la faillite de Toys'R'Us Iberia Real Estate, appartenant à Toys'R'Us Iberia, propriétaire de 26 immeubles, avec un «trou» financier de 630 millions d'euros. Concrètement, la filiale immobilière de Toys'R'Us Iberia présente un passif de 781 millions d'euros et un actif de 151 millions d'euros. Le groupe Toys'R'Us est plongé dans une crise mondiale, il s'est financé sur les marchés à hauteur de 957 millions de dollars (773 millions d'euros), et Toys'R'Us Iberia Real Estate est caution solidaire.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

• 16/04/2018 - L'immobilier espagnol continue sa croissance au premier trimestre 2018

Le prix moyen du logement en Espagne a continué d'augmenter de 3,8 % au premier trimestre 2018, c'est ce qu'indique la dernière étude OPEA/Tinsa sur la croissance du marché immobilier entre janvier et mars 2018. Cependant, la valeur du marché est loin d'avoir retrouvé le niveau de 2007, puisque la baisse accumulée est de 37,2 % par rapport aux maximums de 2007.

Au premier trimestre 2018, la tendance est à la hausse. En effet, la grande majorité des communautés autonomes espagnoles ont vu le prix moyen du logement augmenter par rapport à la même période en 2017. La moyenne pour l'Espagne est de 3,8 %.

Du côté des régions, c'est dans la Communauté de Madrid qu'a été enregistrée la plus grosse augmentation, la valeur moyenne a grimpé de 15,5 % par rapport au premier trimestre de l'année dernière. C'est ensuite la Navarre qui a marqué le premier trimestre 2018, avec une croissance interannuelle de 12,1 %, suivie en troisième position des Îles Baléares, avec 10,5 %.

La crise politique en Catalogne continue d'avoir un impact sur le marché immobilier puisque la communauté autonome enregistre une croissance modérée de 7,3% pour les trois premiers mois de l'année. En revanche, trois régions ont vu leur prix moyen baisser

au troisième trimestre : Castille-La Manche (-1,3 %), l'Estrémadure (-0,6 %) et la Galice (-0,1 %).

Les provinces de l'ouest touchées par de fortes baisses

Si les provinces de Madrid, Navarre et les Îles Baléares se distinguent au premier trimestre comme les provinces avec la plus forte hausse de prix moyen au début de l'année, enregistrant des augmentations de 15,5%, 12,1% et 10,5%, respectivement, elles ne sont pas les seules. Dans neuf autres provinces, le logement a été réévalué à plus de 5%. C'est le de La Rioja (+ 9,2%), Huelva (+ 8,6%) et Barcelone (+ 7,5%).

Cependant l'évolution du marché est aussi négative pour d'autres provinces, notamment les deux Castilles, la Galice et le nord de la Catalogne. Teruel, Cuenca, Palencia sont les provinces où la valeur interannuelle d'un logement a le plus chuté, de 7,8 %, 6,2 % et 4 %, respectivement.

Séville et Valence, des capitales de plus en plus demandées

Du côté des capitales, Madrid et Palma de Majorque sont les villes où les prix moyens ont le plus augmenté par rapport à la même période en 2017. La capitale espagnole a, en effet, enregistré une hausse de 17 %, tandis que celle des Baléares a atteint 14,7 %. Barcelone (+11 %) et Pampelune (10,4 %) complètent le palmarès des villes avec une croissance interannuelle de plus de 10 %.

Deux autres capitales, Séville et Valence, se sont également fait remarquer au premier trimestre. Si le marché immobilier y est reparti à la hausse plus tardivement que pour d'autres villes, elles ont toutes deux enregistré une forte croissance interannuelle de 8,8 % et 8,5 % respectivement.

La hausse du prix moyen n'a pas concerné toutes les capitales de province au premier trimestre. Ainsi, certaines villes ont même vu une baisse marquée de leur valeur entre 2017 et 2018, sur la même période. On compte parmi elles Ciudad Real (-11,9%), Cáceres (-9,2%) et Guadalajara (-6,3%).

Malgré un dynamisme positif dans une grande majorité de communautés autonomes et de grandes villes, les régions de l'ouest et du nord de l'Espagne peinent toujours à se relever de la crise de 2007. La Galice, l'Estrémadure et les deux Castille sont parmi les régions où la valeur a le plus de mal à augmenter, et parfois même continue de baisser.

Source : lecourrier.es OPEA/Tinsa

• 06/04/2018- Investir en Espagne en 2018 ?

Faut-il retourner sur le marché immobilier espagnol pour se loger ou y investir.

Tous les clignotants semblent être au vert, après des années de crise et de stagnation, le marché immobilier espagnol est reparti à la hausse et attire de nouveau, investisseurs et acheteurs étrangers désirant acquérir une résidence principale ou secondaire.

Bien qu'encore inférieur au niveau d'avant la crise de 2008, le nombre de constructions est de nouveau en croissance de 4% rien qu'au 4ème trimestre de 2017.

Après une forte baisse et des années de stagnation, le marché immobilier en Espagne est reparti à la hausse avec une hausse des prix moyenne de 4,5% en 2017 tout en restant inférieurs de 20% aux prix de 2007 mais certaines régions comme les îles Baléares, la Catalogne, et Madrid ont largement dépassé le niveau d'augmentation de 10% des prix de vente, suivie par Valence ou la région et l'Andalousie.

Si les britanniques restent les premiers acheteurs étrangers en Espagne, leur nombre décroît depuis l'annonce du Brexit. Les français sont juste après, allant même jusqu'à être les premiers acheteurs étrangers à Barcelone où il n'est pas rare de trouver des rendements locatifs avoisinant les 10%

Le marché immobilier espagnol a ainsi retrouvé en 2017 son volume de transactions d'avant-crise avec près de 465.000 transactions en 2017 meilleure performance depuis 2008

Alors acheter en Espagne en 2018, tout laisse croire que cela redevient intéressant et profitable si l'on est accompagné par un professionnel de confiance qui saura vous faire éviter pièges et déconvenues.

Source : untoitdanslemonde.com

- **30/04/2018 - Chine/Indicateurs : Légère décélération de la croissance manufacturière - Prix de l'immobilier neuf +0,4% en mars -**

18 avril - Les prix de l'immobilier neuf ont augmenté en mars pour un 35e mois consécutif et le nombre de villes faisant état d'une telle croissance s'est lui aussi amplifié, le gouvernement aidant les primo-accédants à la propriété tout en s'employant dans le même temps à enrayer la spéculation.

Le prix moyen des nouveaux logements dans les 70 plus grandes agglomérations chinoises a augmenté de 0,4% en mars par rapport à février, mois où il avait déjà augmenté de 0,2%, suivant les calculs de Reuters à partir des données publiées mercredi par le Bureau national de la statistique.

Sur une base annuelle, la hausse du prix moyen est de 4,9% en mars après +5,2% en février. Cinquante-cinq villes ont fait état d'une hausse des prix en mars contre 44 en février.

Une centaine de municipalités ont instauré des mesures destinées à freiner la hausse des prix immobiliers mais les analystes pensent qu'il y aura encore une inflation, modérée, des prix immobiliers dans les très nombreuses zones urbaines plus petites où la réglementation est moins stricte.

Le prix moyen de l'immobilier neuf augmenterait plus en Chine cette année qu'on ne le pensait auparavant en raison de la baisse des stocks d'inventaires et de la forte demande des villes les plus petites, suivant une enquête Reuters publiée en mars.

Source: Reuters - investir.lesechos.fr

- **17/04/2018 - Chine : hausse de 10,4% des investissements dans l'immobilier au premier trimestre**

BEIJING, 17 avril (Xinhua) -- Les investissements chinois dans le développement immobilier ont augmenté de 10,4% sur un an durant le premier trimestre de l'année, selon des chiffres officiels publiés mardi.

Les investissements dans le secteur immobilier ont totalisé 2.129,1 milliards de yuans (339,2 milliards de dollars), selon le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Source: french.xinhuanet.com

- **14/04/2018-Les ventes de promoteurs immobiliers chinois en hausse de 33% au premier trimestre**

BEIJING, 14 avril (Xinhua) -- Les ventes combinées de 30 promoteurs immobiliers chinois ont augmenté de 33% pour atteindre 1.100 milliards de yuans (175 milliards de dollars) au premier trimestre 2018.

La surface au sol vendue pendant la période a augmenté de 28% sur un an à 83,86 millions de mètres carrés, selon le centre de recherche sur l'immobilier de Centaline Group.

Zhang Dawei, analyste de Centaline, a attribué la forte croissance principalement aux ventes reportées de l'année précédente, aux ventes stables dans les villes de premier rang et au niveau élevé des transactions dans les villes plus petites.

Le Top 3 des promoteurs immobiliers en termes de ventes au premier trimestre incluait Country Garden, China Evergrande et China Vanke, avec des ventes combinées de plus de 500 milliards de yuans, soit environ la moitié du total.

"Nous soutiendrons les habitants dans leurs achats de logements à usage personnel, et développerons le marché de la location de logements et le partage de logements de propriétaires", selon le rapport d'activité du gouvernement de cette année, réitérant que "le logement est pour habiter, et non pour spéculer".

Ces dernières années, les prix des logements ont bondi, particulièrement dans les grandes villes, provoquant des préoccupations concernant les bulles d'actifs. Pour freiner la spéculation, les gouvernements locaux ont approuvé ou élargi leurs restrictions sur les achats de logement et augmenté les exigences en matière d'acompte.

Source: french.xinhuanet.com