

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE MAI 2018

Maroc

- Baisse des performances du secteur de l'habitat : problème au niveau de la solvabilité de la demande, difficulté d'écoulement du stock du logement social...;
- Recul des transactions de 3% à fin mars 2018 ;
- Baisse de 0,7% des prix du résidentiel au titre des trois premiers mois de l'année avec un repli de 2,3% des prix des maisons contre une baisse de 7,2% pour les villas et 0,2% pour les appartements;
- Repli des ventes des villas de 13,6% au premier trimestre de l'année au moment où les transactions des maisons se sont consolidées de 3,6% par rapport à la même période de l'année passée ;
- Fléchissement du prix du foncier de 0,3% au premier trimestre de l'année qui a été accompagné par une hausse de 16,1% des ventes par rapport à la même période de l'année passée ;
- Réflexions profondes pour la redynamisation de l'habitat initiées par le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

France

- Recul des mises en chantier de logements neufs de 6% comparé aux trois mêmes mois de 2017 (-9,1 % pour le logement collectif et -4,1% dans le logement individuel groupé) ;
- Baisse du nombre de permis de construire de 1,9% de février à avril, par rapport à la même période en 2017 (-9,9% pour le logement individuel non groupé et +6,6% logement collectif) ;
- Hausse sur un an des mises en chantier de logements neufs et des permis de construire respectivement de 7,1% et de 3,2% ;
- Baisse de 17 % en moyenne du nombre de ventes de maisons individuelles au premier trimestre ;
- Croît des prix de l'immobilier de +4,3% sur un an ;
- Baisse des ventes de logements neufs au cours du premier trimestre 2018 de 10 % par rapport à la même période en 2017, les ventes d'immeubles entiers ont baissé de 19 %.

Etats-Unis

- Baisse des promesses de ventes de logements anciens de 1,3% en avril par rapport à mars ;
- Hausse des prix immobiliers des 20 principales métropoles de 6,8% en mars sur un an ;
- Fléchissement des ventes de logements anciens de 2,5% en avril. Sur un an, elles ont baissé de 1,4% ;
- Hausse du nombre de logements anciens à vendre de 9,8% en avril, mais diminution des stocks de 6,3 % par rapport à l'année précédente ;
- Progression du prix médian des maisons de 5,3% le mois dernier par rapport à avril 2017 ;
- Recul des ventes de logements neufs moins que prévu en avril de 1,5% au rythme annualisé ;
- Chute des mises en chantier de 3,7% le mois dernier ;
- Recul des permis de construire de 1,8% en avril ;
- Repli de 1,7% des dépenses de construction en mars. Sur un an, elles ont augmenté de 3,6% ;
- Recul de 2,1%, des dépenses dans la construction privée en mars. Les investissements dans le secteur public sont restés stables après une hausse de 0,1% en février.

Royaume-Uni

- Sous-performance des actions immobilières britanniques par rapport à leurs homologues de la zone euro de 12 % en devise locale et de 25 % en euros entre juin 2016 et la fin du 1er trimestre 2018 ;
- Capitalisation de 30 % des actions immobilières d'Europe.

Espagne

- Hausse du nombre des investisseurs belges en Espagne de 21 % sur un an, les plaçant désormais au quatrième rang des acheteurs étrangers, après les Britanniques, les Français et les Allemands ;
- Hausse des prix des logements en moyenne de 0,7% en avril par rapport à mars ;
- Bond du nombre de logements achevés au cours du premier trimestre 2018 de 22,4% par rapport à la même période de l'année précédente ;
- Selon BBVA Research, prévision d'une augmentation des prix du logement de 5% en 2018, ainsi qu'une hausse du nombre de transactions s'élevant à 570.000 transactions en 2018, soit 7% de plus qu'en 2017.

Chine

- Hausse des ventes de terrains dans 50 grandes villes de 48,6% sur un an ;
- Progression des investissements dans le développement de l'immobilier de 10,3% sur un an ;
- Bond des ventes de logements mesurées selon la surface au sol de 1,3% durant les quatre premiers mois de l'année, contre une progression de 3,6% entre janvier et mars ;
- Déclins mensuels des prix des logements neufs dans les 15 plus grandes villes entre 0,1% et 0,2%, alors que huit autres villes ont enregistré de légères progressions comprises entre 0,1% et 0,5%.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-13

- 31/05/2018 - La crise de l'immobilier au Maroc ressemble à plus d'un titre au vécu de l'Espagne en la matière
- 23/05/2018 - L'immobilier s'effondre au premier trimestre 2018
- 23/05/2018 - Les entreprises du BTP en grandes difficultés au Maroc
- 23/05/2018 - Relancer le secteur immobilier marocain nécessite des mesures importantes
- 23/05/2018 - Les prix de l'immobilier au Maroc toujours en baisse
- 23/05/2018 - Ciment au Maroc: les prix du marché au plus bas depuis 10 ans
- 23/05/2018 - Maroc, la crise immobilière depuis 2011. À qui la faute ?
- 22/05/2018 - La CMR vise le secteur de l'immobilier
- 21/05/2018 - Actifs immobiliers : Les prix stagnent...les ventes reprennent
- 18/05/2018 - Immobilier : Les prix stagnent et les ventes baissent au Maroc
- 14/05/2018 - Réflexions profondes pour la redynamisation de l'habitat
- 06/05/2018 - L'immobilier marocain s'exporte à l'étranger
- 06/05/2018 - Actifs immobiliers : un pâle bilan en 2017

France

P 14-22

- 31/05/2018 - Un ralentissement sur le marché résidentiel français
- 29/05/2018 - Logements neufs: les mises en chantier en baisse de 6% de février à avril
- 22/05/2018 - Le secteur immobilier enregistre ses premières baisses
- 21/05/2018 - Prix des logements : un marché à trois vitesses
- 18/05/2018 - La demande de logement neuf reste forte au premier trimestre 2018
- 17/05/2018 - Les ventes de logements neufs ont baissé en début d'année
- 12/05/2018 - Logement neuf : vers un ralentissement du marché immobilier en 2018 ?
- 02/05/2018 - Les indicateurs immobiliers, mai 2018
- 02/05/2018 - Immobilier : des prévisions optimistes pour 2018

Etats-Unis

P 23-25

- 31/05/2018 - USA/Immobilier-Recul inattendu des promesses de ventes de logements
- 15/05/2018 - Etats-Unis : indice du marché immobilier supérieur aux attentes

Royaume-Uni

P 26-27

- 07/05/2018 - Passeports, prospérité et immobilier britannique post-Brexit
- 03/05/2018 - Foncière des Régions débarque au Royaume-Uni, achète 14 hôtels

Espagne

P 28-31

- 23/05/2018 - Près de 4000 Belges ont acheté une résidence secondaire en Espagne en 2017
- 16/05/2018 - Les News Immobilières de Mai 2018 en Espagne

Chine

P32-34

- 29/05/2018 - Hausse des ventes de terrains dans les grandes villes chinoises (rapport)
- 16/05/2018 - Chine : les prix de l'immobilier poursuivent leur stabilisation
- 04/05/2018 - Hong Kong : Ville la plus chère du monde sur le marché immobilier !

[Lire le détail...](#)

- **31/05/2018 - La crise de l'immobilier au Maroc ressemble à plus d'un titre au vécu de l'Espagne en la matière**

Les banques espagnoles sont passées, ainsi que les opérateurs, par des moments difficiles et chacun a pris une partie de la faute, mais l'Espagne savait que, dans tous les cas de figure, la Banque Centrale européenne était à ses côtés. Au plan national, le secteur immobilier a été très secoué par les conséquences de la crise économique qu'a affectée notre pays et tout particulièrement depuis 2014.

Les responsabilités des opérateurs ne sont certes pas à écarter et plusieurs sont notamment accusés de la « mal-construction » de nombre de leurs réalisations et projets. Cependant, la responsabilité des banques dans cette crise du secteur immobilier est évidente. Elles ont massivement soutenu les promoteurs immobiliers allant jusqu'à utiliser des instruments inédits pour leur « tenir la tête hors de l'eau » comme les ventes en réméré et les dations en paiement, au-delà du rééchelonnement de leurs dettes quand elles sont tombées en difficulté.

Mais, les banques n'avaient apparemment d'autres choix, car des risques systémiques pesaient sur le secteur dans son ensemble tant leurs engagements, qui se montaient en milliards de dirhams, étaient trop élevés. C'est, au demeurant, un exemple qui montre que l'on n'a pas encore fini de résoudre les problèmes du passé. Cela parce que le secteur bancaire national, contrairement à l'Espagne, ne pouvait et ne peut compter que sur lui-même ! Et oblige toujours à rallonger dans le temps la résolution des problèmes...

Or, pour sortir le marché national de l'immobilier de sa crise actuelle, une seule et unique solution s'impose, celle de réduire l'offre sur le marché par un ralentissement de l'activité des sociétés immobilière concernées. D'autant que la confiance des acquéreurs a disparu au vu de la mauvaise qualité générale des constructions, quel que soit le segment d'ailleurs. Dans ce pays, les banques ont pris des actions en échange de la dette de certaines entreprises, qui ont été introduites en bourse et la valeur cotée a déterminé le niveau de provisions à constituer.

Mais le Maroc n'est pas dans ce cas de figure et chez nous les solutions tardent à s'esquisser et encore plus à se réaliser. L'économie marocaine en pâtit, car l'absence de contribution de ces secteurs d'activités « malades » ne peut que ralentir la croissance !

Et si les banques peuvent se diversifier dans d'autres champs d'activités en croissance, ces secteurs en difficulté restent handicapés par le poids de leurs dettes bancaires et l'essoufflement de leur activité.

Source : immohammedia.com

- **23/05/2018 - L'immobilier s'effondre au premier trimestre 2018**

Gros coup de froid sur les ventes de l'immobilier au premier trimestre 2018. C'est en tout cas ce que révèle la dernière livraison de l'indice des prix des actifs immo' de BAM. Celle-ci montre un recul des transactions de -3% à fin mars 2018.

La chute a davantage concerné les appartements dont les transactions ont plongé de +19% à Casablanca, le marché de référence! A Marrakech c'est une chute libre des ventes: -17% à fin mars qui succède à -30% à fin décembre 2107!

Les prix en baisse de -0,4% au niveau national n'ont pas été en mesure de relancer la demande.

Il faut dire que sur la baisse les plus significatives est curieusement constatée du côté des villas (-7%). Cela quand les prix des apparts stagnent!

Pour le Ramadan, les majors du secteur immobilier ont fait montre d'une agressivité commerciale inouïe.

Ces chiffres alarmants de BAM permettent d'y voir mieux.

Source : consonews.ma

- **23/05/2018 - Les entreprises du BTP en grandes difficultés au Maroc**

Les entreprises du BTP en grandes difficultés plusieurs mettent la clé sous la porte. Ceci étant, nos entreprises vivent une crise sans précédent que même une bonne croissance économique, tant promise par le gouvernement, ne viendra pas endiguer. Concernant la pression fiscale, même si certains économistes tentent de la dédramatiser, elle demeure néanmoins l'une des principales raisons de la banqueroute de nombre de sociétés.

Le taux de 31% pour l'impôt sur les sociétés (IS), actuellement appliqué, est considéré comme excessif par rapport à ce qui s'applique dans certains pays qui favorisent leurs entreprises.

Ceci étant, nos entreprises vivent une crise sans précédent que même une bonne croissance économique, tant promise par le gouvernement, ne viendra pas endiguer. Concernant la pression fiscale, même si certains économistes tentent de la dédramatiser, elle demeure néanmoins l'une des principales raisons de la banqueroute de nombre de sociétés.

Source : immohammedia.com

- **23/05/2018 - Relancer le secteur immobilier marocain nécessite des mesures importantes**

Au Maroc, la situation actuelle du secteur immobilier est quelque peu préoccupante. La FNPI ou Fédération nationale des promoteurs immobiliers collabore avec un établissement financier du pays afin de réaliser une étude approfondie de la situation. Des mesures importantes sont attendues en vue de rehausser la performance du marché immobilier marocain.

Pouvoir public, promoteurs et banques se concentrent dans le cadre d'une relance du secteur immobilier au Maroc. Des points ont été relevés concernant les différents facteurs qui ralentissent l'avancement du marché de l'habitat.

Selon les acteurs du commerce, il manque un certain équilibre entre les offres et les demandes. De fortes initiatives sont, de ce fait, vivement sollicitées dans l'optique de booster la performance du marché de l'habitat.

D'un côté, il est nécessaire de renforcer les différentes solutions de financement des besoins de logement. De l'autre, les concernés devront apporter quelques réformes au niveau des normes de construction mais encore revoir les besoins réels de la clientèle.

Les facteurs principaux du ralentissement

Le secteur de l'habitat rencontre une baisse sur ses performances. Un problème se remarque au niveau de la solvabilité de la demande. En effet, l'accès aux prêts reste complexe pour certains profils d'investisseur.

D'autant plus que le logement social éprouve une difficulté à écouler son stock, car les locaux ne détiennent pas forcément les mêmes infrastructures alors que leur coût reste le même.

Selon la FNPI, les clients manquent d'accompagnement et de supports en financement. Elle tient à ajouter que les prêts accordés tournent aux environs de 160 000 dirhams. Il reste, de ce fait, 90 000 dirhams de dépenses au compte de l'acquéreur. Ce qui peut s'avérer encombrantes pour ce dernier étant donné que le niveau de ses revenus est généralement faible, outre son irrégularité.

D'après le président de la FNPI ou Fédération nationale des promoteurs immobiliers, Kamil Taoufik : Les stocks d'invendus existent, mais en face la demande est là. Il y a toujours un déficit de logements et la nouvelle demande vient chaque année élargir le besoin.

Kamil Taoufik.

Une implication dans la résolution du problème

La première étape vers la résolution de ces soucis sera de revoir le modèle du logement social au Maroc. Ainsi, les commerçants pourront proposer des produits adaptés aux besoins réels de la clientèle. Dans ce sens, proposer des offres intéressantes boostera la productivité du marché de l'habitat. À titre d'exemple, la baisse du taux immobilier pourra attirer davantage les acquéreurs.

Concernant les logements sociaux qui sont difficile à liquider, la meilleure solution est de consolider les offres de financement des projets d'acquisitions ainsi que celles du locatif.

En d'autres termes, il est nécessaire de réduire le coût de la location et de maximiser le rendement des investisseurs. Cependant, les propriétaires doivent prendre en compte les risques liés au mécanisme du locatif social (loyers impayés, dégradation du logement par le locataire ou difficultés d'éviction).

De plus, le ministère de l'Habitat a organisé une série d'atelier de réflexion à ce sujet. La première séance s'est tenue le mercredi 2 mai. Les différentes problématiques telles les coûts du logement, l'insalubrité de l'habitat, le financement et la fiscalité ainsi que la réglementation y ont été abordées.

Source : meilleurtaux.ma

• 23/05/2018 - Les prix de l'immobilier au Maroc toujours en baisse

Une baisse de 1,3% des prix de l'immobilier a été enregistrée au Maroc au dernier trimestre 2017, lit-on sur des données que viennent de publier Bank Al-Maghrib et l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC).

Au niveau des transactions, leur nombre est en repli de 11,2% en 2017, avec 13,2% de baisse pour le résidentiel, 2,5% pour le foncier et 16% pour les biens à usage professionnel.

Source : immohammedia.com

• 23/05/2018 - Ciment au Maroc: les prix du marché au plus bas depuis 10 ans

Les cimentiers ne sont pas au bout de leur peine. Comme nous l'avions annoncé sur nos colonnes (Cf. L'Economiste du 27 décembre 2017), le marché cimentier a clôturé l'année dernière sur une note négative. Les volumes écoulés ont régressé de 2,54% en 2016 qui était déjà une année négative par rapport à 2015.

Pis encore, c'est la première fois depuis 10 ans que la consommation est au-dessous de la barre de 14 millions de tonnes. Le secteur s'est contenté de cumuler à peine 13,8 millions de tonnes. Les deux régions qui consomment le plus de ciment ont vu la demande fléchir de 4,2% au niveau de Casablanca-Settat et de 2,6% pour Tanger-Tétouan-Al Hoceïma.

En revanche, au cours de décembre dernier, les ventes ont augmenté de 1% seulement. Une petite hausse favorisée surtout par les retards cumulés de pluies qui ont permis aux chantiers d'avancer. Selon les statistiques de l'Association professionnelle des cimentiers (APC), les volumes écoulés ont atteint 1,12 million de tonnes contre 1,11 million au cours de décembre 2016. Cette légère amélioration aura permis de limiter les dégâts et ne pas dépasser 3% de baisse annuelle.

Principales causes: baisse des chantiers de construction (auto-construction et logements sociaux) et des travaux publics. Malgré ce repli de la demande, l'exécutif ne s'est jamais

manifesté au cours de 2017. Aucune concertation n'a été entamée avec les professionnels pour sortir le secteur des matériaux de construction de sa léthargie.

Cette tendance baissière préoccupe davantage les professionnels qui manquent encore de visibilité. A ce jour, les prévisions pour 2018 ne sont pas encore arrêtées. Certes, il y a une lueur d'espoir après l'annonce par Abdelkader Amara, ministre de l'Équipement, de 42 milliards de la commande publique destinés au secteur des travaux publics en 2018, mais cela reste insuffisant.

Les professionnels ne disposent pas de visibilité sur le marché de l'auto-construction qui représente 40% de la consommation du ciment. Pareil pour les intentions des Marocains résidents à l'étranger dont l'engouement pour la construction ou la rénovation a fléchi en 2017. Le ralentissement des projets de logements sociaux y est également pour quelque chose. Un secteur en pleine crise suite à la baisse de la demande sur ce type d'habitat, pourtant très convoité il y a quelques années.

Les stocks d'invendus s'amoncellent au fur et à mesure au grand dam des promoteurs qui n'ont pas, tous, respecté le cahier des charges et qui ont souvent lésiné sur la qualité. Ils font face à une correction du marché qui est lourde de conséquences.

Source : immohammedia.com

• **23/05/2018 - Maroc, la crise immobilière depuis 2011. À qui la faute ?**

Depuis 2011, le secteur immobilier marocain n'arrive pas à renouer avec la croissance. Baisse du volume des transactions, stagnation des mises en chantier et essoufflement de la demande, autant de symptômes d'un secteur qui n'est pas prêt à se rétablir sur le court et moyen termes. L'intervention de l'État pour relancer ce secteur, notamment, en matière fiscale n'est pas, du moins, concertante. Sur ce dernier point, les opérateurs immobiliers sont unanimes : l'État est coupable !

En effet, une rapide lecture de l'ensemble des dispositions fiscales mises en place par le gouvernement depuis 2013, permet de constater que le mot d'ordre est la sur-taxation de l'immobilier. Cette logique va à l'encontre des mesures espérées pour donner un nouvel élan à ce secteur.

La 1^{ère} manifestation de la politique fiscale agressive du gouvernement envers le secteur immobilier est intervenue au terme de la loi de finance de 2013. Celle-ci a prévu l'augmentation des impôts sur les profits fonciers réalisés à la vente de terrains nus situés en périmètre urbain de 20% (taux unique) à 20%, 25% et 30% selon la durée de possession. Cette disposition fiscale visait entre autres à lutter contre la spéculation foncière, et ce en accroissant la taxation sur les profits immobiliers. Toutefois, elle a eu un effet inverse, dans la mesure où elle a causé sur le coup un repli du nombre de transactions, a favorisé la pratique du noir ou encore érodé la marge bénéficiaire des aménageurs.

Le gouvernement n'en est pas resté là. D'autres mesures s'en sont suivies, à l'instar de la mise en place par la DGI d'un référentiel des prix des actifs immobiliers généralisé à l'ensemble des grandes villes du pays. L'objectif affiché étant de mettre en place un cadre de référence pour le calcul des taxes immobilières. Il s'agit certes d'une excellente initiative sur le principe. Néanmoins, un effort supplémentaire doit être consenti notamment pour éviter les redressements abusifs qui sont devenue une monnaie courante et qui pénalisent les ventes immobilières.

Un autre fardeau tracasse les promoteurs immobiliers. Il s'agit de la taxe sur les terrains non bâtis « TNB ». Cette taxe qui varie entre 4 et 20 dirhams le mètre carré, selon la situation du terrain, devient insoutenable. A titre, d'exemple le propriétaire d'un terrain mesurant 30.000 m² et situé dans une zone où la TNB est fixée à 15 Dhs/m², doit s'acquitter annuellement d'un montant global de 450.000 Dhs au profit de la commune. La problématique est d'autant plus grave pour les promoteurs qui possèdent un patrimoine foncier conséquent (+50 ha). Le drame ne s'arrête pas là, les promoteurs immobiliers font face à une énorme pression de la part des communes pour le

recouvrement de la TNB. Ainsi, des méthodes musclées ont été récemment employées pour les obliger à payer, à l'instar du recours aux saisies conservatoires.

Autre mesure contestée : l'entrée en vigueur le 1er novembre du décret portant sur l'augmentation des tarifs des droits de la conservation foncière. Les hausses ont notamment touché aux droits de mutation de la propriété, qui sont passés de 1% à 1,5% (+50%) ainsi que certains droits fixes (500 Dhs au lieu de 450 Dhs, 100 Dhs au lieu de 75 Dhs, etc.). L'ANCFCC justifie cette augmentation à la fois par la nécessité d'actualiser ces frais qui sont figés depuis 1963, et aussi pour palier à l'accroissement des charges d'exploitation au vu des investissements colossaux qui ont été entrepris ces dernières années.

Vue sous un autre angle, cette mesure, qui profite à l'ANCFCC, semble constituer une fuite vers l'avant du gouvernement qui a préféré répercuter le coût de la banqueroute et des mauvais choix stratégiques de cette institution sur le consommateur final (citoyens, professionnels de l'immobiliers, investisseurs, etc.). De plus, l'argument stipulant que les droits fonciers sont restés inchangés depuis 1963 ne tient pas la route, puisqu'ils sont calculés en pourcentage de la valeur vénale du bien qui, elle, évolue au fil des années sous l'impulsion de l'inflation, le développement économique et urbain, la rente foncière, etc.

La volonté de l'Etat d'agir avec une main de fer sur la fiscalité immobilière est allée encore plus loin. En effet, le projet de la loi de finance de 2017, prévoit un taux unique de 6% pour l'enregistrement des acquisitions de terrains nus. Ce taux est fixé actuellement à 4% si le promoteur s'engage à construire dans un délai de 7 ans, et à 6% au-delà de ce délai. Ainsi, pour un promoteur désireux d'acquérir un foncier à 50 Mdhs, la hausse sera de 1 Mdhs. Cette hausse représente une charge supplémentaire que les promoteurs vont, sans aucun doute, répercuter sur le citoyen marocain dont le pouvoir d'achat est déjà déficient en conséquence de la politique économique austère et à caractère inflationniste du gouvernement.

Enfin, la signature, le 7 juin 2016, d'un accord-cadre entre la DGI et l'ANCFCC prévoyant le renforcement de leur coopération dans le domaine d'échange d'informations relatives aux transactions immobilières, laisse présager que d'autres mesures restrictives en matière de fiscalité immobilière seront mises en place prochainement.

En guise de conclusion, il semble que l'Etat a perdu sa boussole. La sur-taxation d'un secteur en crise constitue un acte irréfléchi et contraire à toute logique économique cohérente. Au vu de ce qui a précédé et en considérant les différents indicateurs du secteur, il ne faut nullement s'attendre à une reprise possible sur le court et moyen terme, puisque la crise est loin d'être conjoncturelle ; Pire encore, elle est bel est bien structurelle !

Source : immohammedia.com

• **22/05/2018 - La CMR vise le secteur de l'immobilier**

Créée en 1930, la CMR (Caisse marocaine des retraites) prenait en charge les fonctionnaires français qui travaillent et résident au Maroc. Actuellement, sous la direction de Mohammed El Alaoui El Abdallaoui, elle assure la gestion des régimes de retraites des agents publics marocains. Elle est gérée par un Conseil d'Administration qui compte 14 membres.

En 1996, la CMR s'est réorganisée en établissement public agrémenté d'une personnalité morale et justifiant d'une autonomie financière. Elle s'est frayé un chemin dans le paysage institutionnel de la gestion d'actifs. Son modèle économique est basé, au départ, sur la gestion directe de l'ensemble des classes d'actifs classiques.

L'institution bénéficie d'un cadre légal et réglementaire, surtout que ceci est principalement issu des réglementations relatives à la gestion d'actifs privés.

Dernièrement, la CMR a obtenu l'autorisation d'investir dans le secteur de l'immobilier. Un feu vert accordé par l'autorité de tutelle qui lui recommande d'ailleurs une stratégie calquée sur celle des classes d'actifs.

Constituer les bases d'une stratégie innovante

Pour mener à bien ses investissements dans le secteur immobilier, la CMR a fait appel à un spécialiste en gestion financière. Une option qui permet de définir une stratégie d'investissement spécifique dans le secteur.

Celle-ci tient compte des risques et opportunités, en conformité avec le statut de la CMR relatif à la gestion des fonds de réserves des régimes de retraites de la fonction publique.

Les plus hauts placés de la CMR soulignent que la stratégie d'investissement de la caisse mérite d'être révisée. Selon eux :

Aujourd'hui, l'étroitesse du marché boursier d'une part, et le tassement des taux d'intérêt d'autre part, militent pour une réadaptation de la stratégie d'investissement de la CMR à travers, entre autres, l'intégration de nouvelles classes d'actifs, sources de création de valeur. Il va sans dire que l'immobilier demeure un secteur d'activité à fort potentiel et à rendement captivant.

Une prise de participation

La CMR a investi le secteur immobilier sous forme de prise de participation dans le capital social d'un fonds d'investissement tourné vers l'immobilier ou le tourisme. Soit elle développe directement un projet allant dans ce sens, soit elle fait l'acquisition d'immeubles ou de bâtiments. Elle précise que :

Depuis le démarrage de l'activité Gestion d'Actifs en son sein, et compte tenu des spécificités du domaine de l'immobilier, la CMR s'est abstenue de tout engagement, en direct, dans ce secteur.

Toutefois, le niveau de saturation du marché boursier et le niveau bas des taux d'intérêt l'ont amené à élaborer une stratégie d'investissement basée sur la classe Immobilier.

Les excédents de fonds à sa disposition sont réinjectés sur le marché des capitaux. Cette option est prise conformément aux dispositions d'un arrêté du ministre de l'Économie et des Finances. Elles portent notamment sur les modalités de fonctionnement des provisions et des réserves, mais aussi sur la répartition des ressources entre les emplois convenus.

Source : meilleurtaux.ma

• 21/05/2018 - Actifs immobiliers : Les prix stagnent...les ventes reprennent

Les prix des actifs immobiliers se stabilisent d'un trimestre à l'autre. En glissement annuel, un léger repli (0,4%) a été relevé par rapport à la même période de l'année précédente.

C'est ce que l'on peut constater de la dernière publication de Bank Al-Maghrib offrant un panorama de la tendance globale du marché immobilier. Cette timide régression reflète une baisse de 0,7% des prix du résidentiel. Dans cette catégorie d'actif, les prix des maisons et des villas ont nettement chuté comparé à la même période de l'année passée. La banque centrale relève dans ce sens un repli de 2,3% des prix des maisons contre une baisse de 7,2% pour les villas. En dépit de cette baisse, les ventes des villas ont fléchi de 13,6% au titre des trois premiers mois de l'année au moment où les transactions des maisons se sont consolidées de 3,6% par rapport à la même période de l'année passée. Pour leur part, les prix des appartements se sont légèrement dépréciés, soit une baisse de 0,2% par rapport à la même période de l'année passée.

Leurs ventes ont également chuté de 3,1% au premier trimestre de l'année. S'agissant du foncier, son prix a fléchi de 0,3%. Ce léger repli a été accompagné par une hausse de 16,1% des ventes par rapport à la même période de l'année passée. Le prix des biens professionnels s'est également rétracté. Une baisse de 0,5% a été relevée, à cet effet, recouvrant un repli de 0,6% des prix des locaux commerciaux et de 1% de ceux des

bureaux. Cet essoufflement de prix a dynamisé la vente sur le segment de l'immobilier professionnel. Les transactions ont dans ce sens repris de 6,2%. Une progression qui résulte essentiellement de la hausse de 7,5% des ventes des locaux commerciaux alors que celles des bureaux ont diminué de 3%.

Bank Al-Maghrib souligne par ailleurs que les prix des actifs immobiliers ont enregistré des évolutions différenciées dans les principales villes du Royaume. La plus forte baisse des prix a été enregistrée au niveau de Marrakech. Le cours des actifs immobiliers dans la ville ocre a reculé de 6,6% au premier trimestre 2018 et ce après une hausse de 2% observée au dernier trimestre de l'année précédente. Le repli constaté au titre des trois premiers mois de l'année reflète le repli de 1,9% des prix des appartements et de 1,7% de celui des biens à usage professionnel. Le prix du foncier à Marrakech a connu une importante baisse durant le trimestre, soit 11,9%. Malgré cela, les ventes ont reculé de 39,9% après une hausse de 24,1% un trimestre auparavant. Ceci résulte d'une baisse de 17,4% de la vente des appartements, de 62,8% des transactions des terrains et de 19,1% des biens professionnels. Au niveau de Casablanca, les prix sont passés d'une baisse de 0,1% fin 2017 à une hausse de 1,2% au titre du premier trimestre 2018. Ceci recouvre une stagnation des prix des appartements conjuguée à une hausse de 9,3% du foncier et de 4% des biens professionnels. Les ventes au niveau de Casablanca ont poursuivi leur repli. Le recul est estimé à 13,1% au premier trimestre suite à une baisse de 19,1% des ventes des appartements, de 6,9% du foncier et de 19,1% des biens professionnels.

Les prix des actifs immobiliers ont également grimpé à Rabat basculant d'une baisse de 3% au dernier trimestre 2017 à une hausse de 1,4% à fin mars 2018. Le prix des appartements a grimpé de 3,8% contre une hausse de 2,9% de ceux des terrains. En revanche, les prix des biens à usage professionnel ont chuté de 12,6%. Les ventes immobilières au niveau de Rabat ont culminé de 18,8% tirées par la hausse de 22,9% des ventes des appartements, de 44,4% des transactions du foncier et de 7,7% de celle des biens à usage professionnel. Les transactions ont également affiché une importante ventilation au niveau de Tanger. Une hausse de 60% a été relevée dans ce sens, résultant d'une hausse de 61% pour les appartements, de 64,6% pour les terrains et de 56,5% pour les biens professionnels.

Source : Aujourd'hui.ma

• **18/05/2018 - Immobilier : Les prix stagnent et les ventes baissent au Maroc**

Infomediaire Maroc – Les prix des actifs immobiliers se sont quasiment stabilisés, tandis que le nombre de transactions a enregistré une baisse de 2,3% durant le premier trimestre 2018, selon des données de Bank Al-Maghrib et de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC). Les prix des biens résidentiels ont augmenté de 0,2%, ceux des terrains ont diminué de 1,1%, alors que les biens à usage professionnel se sont quasiment stabilisés, précisent BAM et l'ANCFCC dans un document qui retrace la tendance du marché immobilier au cours du 1er trimestre 2018.

Selon la même source, les ventes de biens résidentiels ont régressé de 3,3% et les terrains de 4,9% au moment où les actifs à usage professionnel ont augmenté de 13,8%. Durant le 1er trimestre 2018, l'Indice des prix des actifs Immobiliers (IPAI) a affiché des évolutions différenciées dans les principales villes. Les baisses ont varié de 0,9% à Meknès à 6,6% à Marrakech, les hausses de 0,4% à Fès à 2% à Agadir. Quant aux transactions, des progressions des ventes ont oscillé de 5,4% à Kenitra à 60% à Tanger et des replis de 2% à Meknès à 39,9% à Marrakech.

Source : infomediaire.net

• **14/05/2018 - Réflexions profondes pour la redynamisation de l'habitat**

Des ateliers ont récemment été organisés autour du secteur

La redynamisation du secteur de l'habitat a récemment fait l'objet d'ateliers initiés par le ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville. Un événement présidé par Abdelahad Fassi Fehri qui en a déjà fait

l'annonce lors d'une conférence consacrée dernièrement à Rabat par son département au programme de logements sociaux à 250.000 DH et celui de logements à faible valeur immobilière de 140.000 DH. Ces ateliers, marqués également par la présence de Fatna Lkhiyel, secrétaire d'Etat chargée de l'habitat, se sont assignés des objectifs divers et ont focalisé sur des volets différents.

Forte pensée pour l'accès au logement abordable

Il était question, selon les initiateurs, d'identifier les dispositions permettant d'améliorer davantage «l'efficacité de l'action publique en matière de production de logements» en adéquation avec les différents types de demandes. Il s'agissait aussi d'identifier de nouveaux mécanismes de «réduction du coût du logement (foncier, matériaux de construction, fiscalité, etc.), de promouvoir les formes d'habitat participatif et solidaire (coopératives et associations d'habitation, etc.)». L'objectif étant, selon la même source, de créer une meilleure diversification de l'offre de logement, notamment celle destinée à la classe moyenne. Cette réflexion se veut également de créer les conditions appropriées pour une relance effective du locatif résidentiel. Elle est de plus destinée à recadrer le système d'aide publique dans le secteur de l'habitat, de prôner la mixité sociale et fonctionnelle dans le montage des programmes d'habitat. Cet atelier s'est de même penché sur la manière d'optimiser la mobilisation du foncier public dans le cadre d'une approche efficiente, de réinjecter le parc vacant dans le marché de l'immobilier et de renforcer le tissu des entreprises de promotion immobilière, toutes catégories confondues. Une telle démarche est de nature à professionnaliser davantage l'acte de bâtir et les métiers de la ville.

De l'habitat rural et celui insalubre

A lui seul, l'atelier consacré à l'habitat rural s'est distingué par la présentation du diagnostic et des politiques publiques en milieu rural. Comme il a été l'occasion de révéler l'expérience du ministère dans ce domaine et les éléments à prendre en compte pour amorcer des pistes de réflexion. L'objectif étant d'adopter une démarche partagée de développement et d'amélioration des conditions d'habitabilité. Quant au workshop dédié à l'habitat insalubre, il a été l'occasion d'élargir le débat autour de solutions et dispositions de redéfinition des démarches opérationnelles menées jusqu'à nos jours en matière de lutte contre ce type d'habitat.

Une nouvelle dynamique pour le secteur

Celle-ci a été abordée sous les deux angles financier et fiscal. En détail, les outils et les contraintes liés au financement de l'habitat, le système fiscal en vigueur ainsi que les mesures d'amélioration des systèmes aussi bien financier que fiscal ont été soulevés. Une nouvelle dynamique à insuffler au secteur est, selon les organisateurs, à l'origine de ce débat. A lui seul, le thème du foncier a fait l'objet de discussions, notamment en ce qui concerne le foncier en tant qu'enjeu et assise primaire du développement des territoires, la régulation du marché foncier ainsi que le domaine privé de l'Etat comme actif stratégique au service du développement socio-économique du Maroc.

De l'encadrement juridique du secteur

Ce volet a, à son tour, fait l'objet d'un atelier de réflexion dédié à la redynamisation du secteur de l'habitat. Ce workshop se voulait d'aboutir à des recommandations innovantes, efficaces et souples susceptibles de rétablir la confiance et de délimiter les responsabilités pour une meilleure gouvernance. Il a également été question de développer une nouvelle approche favorisant davantage de qualité dans la production de logements, de prôner les aspects d'efficacité énergétique et de durabilité dans ce type de logement, de renforcer la performance et la compétitivité des opérateurs, en vue de professionnaliser davantage l'acte de bâtir. En outre, la réflexion sur la vision et l'approche à adopter pour le développement du secteur locatif résidentiel a été au centre du débat. De quoi donner tout l'intérêt aux ateliers.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **06/05/2018 - L'immobilier marocain s'exporte à l'étranger**

Les promoteurs marocains veulent inverser la tendance en améliorant sensiblement les performances des marchés subsahariens, et ce malgré les défis rencontrés. Les acteurs marocains se basent ainsi sur des projets de construction florissants, notamment dans des pays comme la Côte d'Ivoire ou encore le Sénégal.

Ces dernières années, l'immobilier marocain a commencé à s'exporter à l'étranger. C'est ainsi que plusieurs opérateurs connus à l'échelle nationale mènent plusieurs projets dans les pays de l'Afrique subsaharienne. Grâce au dynamisme du marché de l'immobilier durant les deux dernières décennies au Royaume, les opérateurs immobiliers marocains ont acquis une expertise qui leur permet aujourd'hui de piloter des projets au-delà des frontières. Le choix des pays africain n'est pas fortuit. En effet, les marchés dans les pays subsahariens représentent des opportunités car la demande y est croissante. Dans ce sens, la population à l'échelle continentale pourrait tripler d'ici les quatre prochaines décennies. Selon certaines projections, la population urbaine va atteindre à l'horizon 2050 pas moins de 1,2 milliard d'habitants. Il est vrai que les marchés africains représentent quelques difficultés liées notamment au foncier, au niveau de vie ainsi qu'au taux de bancarisation, mais les entreprises marocaines comptent capitaliser sur leur expérience et expertise pour réussir leurs projets à l'étranger. Concrètement, les promoteurs marocains veulent inverser la tendance en améliorant sensiblement les performances des marchés subsahariens, et ce malgré les défis rencontrés.

Les acteurs marocains se basent ainsi sur des projets de construction florissants, notamment dans des pays comme la Côte d'Ivoire ou encore le Sénégal. Il compte également sur l'appui des autorités gouvernementales marocaines qui travaillent à mettre en place un partenariat stratégique avec les opérateurs immobiliers subsahariens. Il est également question de faciliter les échanges d'expériences et de savoir-faire grâce au modèle de production immobilière du Maroc. Il faut dire que le Royaume mène depuis quelques années déjà une véritable stratégie pour la promotion de la coopération Sud-Sud dans différents domaines et pas seulement celui de la promotion immobilière. Le Maroc partage également son expérience dans la formation dans les domaines du BTP.

Pour rappel, le Maroc, à travers l'OFPPPT, œuvre depuis plusieurs années déjà en faveur du développement de la coopération Sud-Sud dans le secteur de la formation professionnelle. De nombreux champs de collaboration ont été lancés, en opérationnalisant les 54 accords déjà conclus, notamment l'accompagnement à la mise à niveau des dispositifs de formation, de processus d'ingénierie de la formation initiale et continue, la formation des formateurs, des cadres et du personnel technico-pédagogique...

Le Royaume contribue également à la mise en place de 8 Centres de formation créés par la Fondation Mohammed VI pour le développement durable au Mali, au Gabon, en Côte d'Ivoire, en Guinée Conakry, au Sénégal, en Ethiopie, à Madagascar et au Nigeria; dans les domaines du BTP, hôtellerie-restauration, de la logistique et de l'entrepreneuriat. 4 parmi ces Centres sont en cours de construction.

De plus, l'OFPPPT réserve 1.000 places pédagogiques annuellement aux stagiaires africains, contre 32 stagiaires en 2005/2006 seulement. Par ailleurs, l'adhésion du Maroc à la Communauté économique des États d'Afrique de l'Ouest (CEDEAO) pourrait offrir aux investisseurs des deux côtés de nouvelles perspectives.

Les chiffres sont édifiants puisque pour la seule année 2015, le flux total d'investissements directs étrangers marocains dans la communauté s'élevait à 153 millions de dollars. De 2010 à 2014, les stocks d'investissements directs étrangers marocains y ont pratiquement doublé, passant de 492 millions de dollars à 976 millions de dollars.

Une étude d'impact sur l'adhésion du Royaume avait montré que «le Maroc a déjà signé avec huit pays membres neuf accords bilatéraux d'investissement, dont trois sont actuellement en vigueur. Ces accords sont différents de par leur substance, et l'accès du Maroc au statut de membre à part entière de la Communauté pourrait donner lieu à un accroissement de l'investissement au sein du bloc régional». Sur le plan financier, il est indiqué que les banques marocaines participent largement de nos jours à l'animation du système financier de l'espace CEDEAO puisqu'elles ont une présence de plus en plus marquée. «La présence des grands groupes marocains du secteur de la banque et de l'assurance est clairement un signe de l'intérêt porté par les opérateurs économiques marocains au marché ouest-africain et au dynamisme de ses économies. Ce secteur peut également jouer son rôle de levier pour attirer plus d'investissements vers d'autres secteurs».

Source : *Aujourd'hui.ma*

• **06/05/2018 - Actifs immobiliers : un pâle bilan en 2017**

La hausse des prix des actifs immobilier a concerné l'ensemble des villes du Maroc. Seule Rabat a pu tirer son épingle du jeu en affichant une stabilité d'une année à l'autre. Les prix de l'immobilier ont culminé de 5,7% après une baisse de 3,7% en 2016.

L'immobilier au Maroc coûte de plus en plus cher. Les prix des actifs ont nettement flambé au titre de l'année 2017 impactant considérablement la vente dans le secteur. C'est ce que l'on peut tirer de Bank Al-Maghrib qui vient de publier l'indice des actifs immobiliers de l'année 2017. La tendance globale du secteur semble morose du fait que les transactions immobilières ont reculé de 7,6% après une hausse de 8,4% en 2016. Ce fléchissement est porté principalement par le repli de 8,7% des ventes des biens résidentiels. La baisse a également impacté la commercialisation des terrains. Ces actifs sont passés d'une hausse de 9,4% à 4,8% en 2017. Il en est de même pour les biens à usage professionnel dont la vente a diminué de 3,5% après une amélioration de 7,8% observée une année auparavant. Les prix ont pour leur part grimpé en une année de 1,3% en 2016 à 5% en 2017.

Cette hausse consistante résulte de l'augmentation de 4,9% des prix du résidentiel, de 5,3% du prix des terrains et de 7% des prix des biens à usage professionnel. La hausse des prix des actifs immobilier a concerné l'ensemble des villes du Maroc. Seule Rabat a pu tirer son épingle du jeu en affichant une stabilité d'une année à l'autre. Les prix de l'immobilier ont culminé de 5,7% après une baisse de 3,7% en 2016. Cette hausse reflète les augmentations pour les appartements et les biens à usage professionnel qui se sont renforcés respectivement de 6,9% et 9%. En revanche les prix des terrains se sont rétractés de 4,4% dans la capitale économique. Les transactions sont en amélioration à Casablanca. La banque centrale observe une hausse de 4,5% tirée par la progression de 8,4% des ventes d'appartements, de 6% des biens à usage professionnel au moment où les acquisitions des terrains ont nettement fléchi, soit une baisse de 24,7% par rapport à l'année précédente.

Cette reprise des ventes ne concerne que Casablanca. Les transactions ont reculé dans l'ensemble des grandes villes. A Rabat, les transactions ont chuté de 18,7% après une

hausse de 27,7% en 2016. Une régression qui s'explique par la baisse des ventes de toutes les catégories d'actifs. Bank Al-Maghrib observe dans ce sens des ventes en baisse de 18,9% pour le résidentiel, de 30,9% pour les terrains et de 7,3% pour les biens à usage professionnel. Les acquisitions immobilières ralentissent à Marrakech. La baisse est évaluée à 12,8% due au recul de 28,5% des ventes d'appartements au moment où les achats de terrains ont atteint un pic de 44,4% dans la ville ocre. Même trend pour les ventes de biens à usage professionnel qui se sont hissées à 5,1% en 2017 à la ville ocre. Les prix des actifs immobiliers à Marrakech ont connu une hausse de 5,1% suite à l'accroissement de 6% pour les appartements, de 4% pour les terrains et de 1,6% pour les locaux à usage professionnel. L'indice des prix a grimpé de 6,7% à Tanger. Les prix des appartements ont dans ce sens atteint un pic de 15,6% pour les appartements au moment où le prix des terrains a affiché une hausse de 4%. Par ailleurs le prix pour les biens à usage professionnel est resté en stagnation par rapport à l'année passée. En revanche, les ventes à Tanger ont diminué de 20,9% du fait de la baisse de 22,2% des ventes des appartements, de 17,1% de celles du foncier et de 9,1% des acquisitions des biens à usage professionnel.

Source : Aujourd'hui.ma

- **31/05/2018 - Un ralentissement sur le marché résidentiel français**

Après une année 2017 record, la frénésie sur le marché résidentiel en France est retombée. Le repli pourrait être plus marqué en 2019 sous la pression de taux d'intérêt en hausse. Non seulement un tel mouvement réduirait le pouvoir d'achat des ménages, mais il aurait un impact négatif sur le moral des potentiels acheteurs.

Les ventes immobilières vont s'effriter en 2018 et 2019

Dans sa dernière note de conjoncture immobilière, Crédit Agricole confirme la tendance à la baisse du volume de transactions sur le marché résidentiel français. Par rapport aux performances de l'année dernière, les analystes du groupe bancaire prévoient sur un recul de 6 % sur le segment de l'ancien.

Dans le neuf, ils anticipent une diminution de 9 % sur les 12 mois, aussi bien sur le segment promoteurs (8 %) que celui des maisons individuelles (9 %).

Les réformes des dispositifs d'aide publics à l'accession à la propriété expliquent ce recul ; en effet, l'APL accession a été supprimé au 1er janvier et que le champ du PTZ a été considérablement réduit. Pour 2019, les experts de la banque verte avancent l'hypothèse d'une nouvelle diminution des ventes dans l'ancien et une relative stabilité dans le neuf.

S'agissant des prix, les économistes du Crédit Agricole tablent sur 3 % d'augmentation pour les biens anciens en 2018, avant de ralentir l'an prochain.

Les taux d'intérêt vont remonter graduellement

Après une reprise modérée en fin 2016, les taux des crédits sont descendus à des niveaux très bas depuis plusieurs mois, permettant à de nombreux acquéreurs de concrétiser leur projet. Toutefois, ce contexte très favorable aux emprunteurs pourrait bientôt prendre fin avec une remontée progressive des taux.

Ces projections sont basées sur l'évolution estimée des taux à long terme français (1,15 % fin 2018 et 1,55 % fin 2019), que les banques utilisent pour fixer leurs propres barèmes pour les prêts accordés aux particuliers.

Ces dernières semaines, avec des OAT sur 10 ans variant entre 0,7 % et 0,8 %, le taux moyen d'un emprunt immobilier sur 20 ans se situe à 1,65 %. Une croissance de ce taux directeur à 1,5 % risque par conséquent de faire basculer le marché.

Les spécialistes de l'immobilier ont également imaginé un scénario très pessimiste, notamment en cas de forte croissance de l'économie aux États-Unis et dans la zone euro, ainsi que durcissement des politiques monétaires de la Réserve fédérale et de la Banque centrale européenne. Ce « stress scenario » n'a heureusement qu'une infime probabilité de se réaliser d'ici 2019.

Source : Meilleurtaux.com

- **29/05/2018 - Logements neufs: les mises en chantier en baisse de 6% de février à avril**

AFP) - Les mises en chantier de logements neufs ont reculé de 6% de février à avril, comparé aux trois mêmes mois de 2017, tandis que le nombre de permis de construire baissait de 1,9% a annoncé mardi le ministère de la Cohésion des territoires.

Au cours de ces trois mois, les mises en chantier se sont élevées à 97.300 unités, tandis que le nombre de permis de construire délivrés sur la même période s'est établi à 114.700, précise le ministère dans un communiqué.

Les mises en chantier ont particulièrement reculé dans le logement collectif (-9,1%) mais aussi dans le logement individuel groupé (lotissement, -4,1%).

Pour les permis de construire, c'est le logement individuel non groupé qui a nettement baissé (-9,9%) alors que le logement collectif a augmenté de 6,6%.

Sur les douze mois écoulés à fin avril, les mises en chantier de logements neufs et les permis de construire ont en revanche respectivement augmenté de 7,1% à 422.900 unités et de 3,2% à 495.100 unités, comparées aux douze mois précédents.

Par type de logement, les mises en chantier ont bondi tant dans le collectif (+8,4%) que dans l'individuel non groupé (+7,8%), toujours de mai 2017 à avril 2018.

Le mois dernier, le taux d'annulation des logements individuels autorisés à la construction a atteint 11,4%, en dessous à sa moyenne de longue période (12,3%) ces dix dernières années.

Dans le collectif (y compris en résidence) il était de 26,1%, au-dessus de sa moyenne de longue période (18,9%).

Enfin, s'agissant du 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 d'avril 2009 à avril 2018). Pour les logements collectifs il est resté dans sa moyenne de longue période, à 11,2 mois.

Source : LADEPECHE.fr

• 22/05/2018 - Le secteur immobilier enregistre ses premières baisses

En 2018, le secteur immobilier enregistre une baisse des transactions qui n'était pas arrivée depuis longtemps. Au premier trimestre, le nombre de ventes de maisons individuelles a en effet reculé de 17 % en moyenne sur l'ensemble du territoire par rapport à 2017. Les professionnels craignent que cette tendance ne se poursuive inexorablement jusqu'à la fin de l'année.

Une tendance confirmée

Les ventes de maisons individuelles sont en recul depuis 5 mois consécutifs dans toutes les régions de France. Certaines enregistrent d'ailleurs des baisses record comme la Bretagne, la Normandie ou l'Auvergne.

Pour les professionnels du secteur, ces chiffres sont la conséquence des récentes mesures gouvernementales qui ont réduit les aides pour l'accession à la propriété comme le recadrage du PTZ.

Ces dispositifs de soutien ont joué un rôle important dans le dynamisme de l'immobilier pendant les dernières années et, depuis le début 2018, de nombreux ménages n'y ont plus accès et ne peuvent donc plus se permettre d'acquérir un logement. Certains disent que la mauvaise météo est à l'origine de cette baisse, mais cela n'explique pas tout.

La mobilité mise en avant

Il semble donc qu'une grande partie de la population française ait besoin des aides publiques pour leur projet immobilier.

Le gouvernement en place est au courant de cette situation qui ne semble pas faire partie de ses préoccupations. Celui-ci a d'ailleurs décidé de maintenir sa décision de baisser les aides, tout en sachant les conséquences qu'allaient engendrer de telles mesures fiscales.

Être propriétaire de son logement constitue en effet un frein à la mobilité professionnelle et semble ainsi contraire à la vision macronnienne de la société

Source : Meilleurtaux.com

• 21/05/2018 - Prix des logements : un marché à trois vitesses

Il y a les grandes agglomérations comme Paris, Bordeaux, Lyon, Nantes et Rennes où prix et demande sont tirés par la reprise de l'activité économique. Les villes où le marché se redresse : Amiens, Angers, Brest, Grenoble, Limoges, Le Mans, Marseille. Et enfin les

communes où la reprise des derniers mois n'a pas bouleversé le marché comme à Nice, Toulon, Clermont Ferrand ou Dijon.

Le marché de l'immobilier est porteur pour les vendeurs, les prix continuent de croître (+4,3% sur un an). Pour autant, les acheteurs ne rechignent pas à franchir le pas, car les conditions de prêts immobiliers sont toujours attractives.

Tour d'horizon du marché immobilier : où il y a les grandes villes où prix et demande sont élevés et continue de progresser, puis les villes où la hausse des prix est raisonnable et la demande présente, et enfin celles où les prix stagnent.

Villes où les prix augmentent encore et encore

Dans un marché immobilier dynamique quelques villes se distinguent par une progression et des niveaux de prix incroyables. Paris, est la ville des excès, avec des prix qui continuent d'augmenter et atteignent des niveaux qui laissent des candidats à l'achat sur le carreau.

Selon les Notaires de France, le prix en avril se situe à 9.300 euros le m², en hausse de 9% sur un an. La demande est telle pour les petites et moyennes surfaces, qu'une progression des prix est encore possible. Sans atteindre les prix parisiens, Bordeaux est la ville où les prix ont le plus augmenté cette année : +14,40% sur un an. La politique de réaménagement de la ville, l'arrivée de la ligne à très grande vitesse de la SNCF ont dopé le marché, et les appartements anciens petits et grands partent vite.

Lyon et Nantes gardent le cap avec une progression des prix de 8,2% et 5% sur un an et restent dans la lignée des cinq précédentes années de hausse.

Rennes, longtemps délaissé, est aussi dynamique mais la remontée des prix et de la demande est plus récente. Côté budget, le prix moyen dans ces grandes villes est deux à trois fois moins élevé que dans la capitale mais le marché locatif est très demandeur d'appartements biens situés (centre-ville, facultés, écoles supérieurs, transports) et en parfait état. Patrimonialement si vous optez pour un appartement bien situé, la marge de hausse du prix est significative.

Villes où le marché se redresse

La dynamique immobilière est presque générale. Les agents immobiliers voient les clients revenir même pendant les périodes habituellement creuses du début d'année.

Des villes comme le Havre, Saint Etienne, par exemple ont vu leur marché repartir alors que les prix avaient baissé de 15% sur cinq ans au Havre et de 21% à Saint Etienne. Les prix particulièrement bas, mais surtout des projets de réfection de quartiers, la création de nouvelles infrastructures, le dynamisme culturel ont donné un coup de pouce à ces marchés.

Des villes comme Amiens, Angers, Brest, Grenoble, Limoges, Le Mans, Marseille, Nîmes partaient de moins bas mais la progression du nombre de ventes n'a pas entraîné de hausse spectaculaire des prix.

Chaque hausse s'explique. Le Mans par exemple cumule deux atouts : la proximité de la capitale (1h en LGV) et des prix particulièrement bas (1.341 euros/le m² prix moyen des appartements anciens).

Ville du premier ministre, Le Havre prévoit des programmes de réaménagement de quartiers dans le centre.

À Angers, la continuation des lignes de tram et des projets urbains d'envergure permettent à la ville d'allier charme de l'ancien et dynamisme du XXI^e siècle.

Villes où les prix ne progressent pas autant qu'ailleurs

Enfin, les grandes villes où la reprise des derniers mois n'a pas bouleversé le marché. À Nice par exemple, une ville où la demande est constante les prix évoluent sans frénésie (+2% sur 5 ans, +4,9% sur un an). Mais les nombreux programmes en cours pourraient changer la vitesse de progression des prix.

En revanche à Toulon, Clermont Ferrand, Dijon, Reims, Montpellier la situation est autre. Les transactions sont réparties sans avoir d'incidence extraordinaire sur les prix. Les écarts entre les prix (souvent en baisse) des années précédentes et ceux pratiqués maintenant sont légers.

À Reims par exemple, les professionnels constatent un net retour des acheteurs et n'enregistrent pas de hausse des prix. Ils notent plutôt un arrêt de la baisse.

À Grenoble, la baisse des prix est enrayée, «ils sont revenus au niveau de 2004» constate un agent immobilier. «Aujourd'hui les vendeurs perdent de l'argent et les acquéreurs ne sont pas encore assez nombreux pour une reprise franche».

Quelle que soit la ville que vous choisirez pour investir, rendez vous sur place pour prendre le pouls de la ville, des quartiers et du marché. Consultez le site de la mairie pour connaître les projets à venir, et n'hésitez pas à lire la presse locale, riche source d'informations sur lesdits projets et leurs incidences.

Source : lerevenu.com

• 18/05/2018 - La demande de logement neuf reste forte au premier trimestre 2018

CONJONCTURE. La FPI a publié les chiffres du logement du premier trimestre. Ces derniers sont satisfaisants, malgré une baisse par rapport aux trois premiers mois de 2017.

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) a publié les chiffres du logement de son observatoire statistique. Au premier trimestre, ces derniers montrent une baisse de la demande même si elle reste forte. La FPI a enregistré 31.500 réservations de logements neufs, un chiffre élevé mais en nette baisse par rapport au premier trimestre 2017 (-10,2%). Sur un glissement d'un an, le volume de ventes est resté stable. En 2017, les ventes de logements en bloc avaient porté l'augmentation globale des ventes, ils sont cette année la principale raison de la baisse, avec une chute de -19,3% des réservations. La FPI explique cela par une baisse conjoncturelle suite à une hausse des ventes fin 2017 et une réorganisation du secteur HLM qui change la politique d'investissement.

La demande des particuliers reste également forte, avec 25.826 logements au premier trimestre. Pourtant, les ventes au détail baissent de 9,4% sur la même période. En effet, la demande des investisseurs et des accédants s'est tassée de respectivement 7,4% et 11,4%. "L'explication est probablement à rechercher dans le niveau des prix, qui augmentent de 3% par rapport au premier trimestre 2017, dans un discours ambiant de stigmatisation de l'immobilier injustement avec la création de l'IFI et dans un contexte d'attentisme face à la loi ELAN", rapporte la FPI.

L'observatoire annonce que 24.500 logements ont été mis en ventes au premier trimestre 2018, ce qui est un niveau élevé. Sur un glissement d'un an, le nombre est en hausse de 4,4%. Néanmoins, la FPI constate une chute du chiffre par rapport au début d'année 2017, avec un fléchissement de -14%. Cette baisse est impressionnante dans les grandes agglomérations, avec -56% à Lyon, -50% en Île-de-France et dans les Alpes et -35% dans les Hauts de France. Le stock de logement disponible est lui trop faible. Un marché est équilibré lorsque l'offre commerciale représente 12 mois de commercialisation, indique la FPI. Les chiffres du premier trimestre montrent que cette dernière en représente seulement 9,8 mois, avec des chutes à 6,9 mois en Nouvelle-Aquitaine et 7,8 mois dans les Hauts de France. Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI, constate que "les promoteurs veulent produire davantage pour mieux satisfaire la demande, en termes de quantité, de localisation et de prix, mais ils constatent aujourd'hui que les problèmes de permis de construire, de normes et de recours réduit de plus en plus leur capacité à mettre des logements en chantier".

"La FPI s'alarme des effets de stop and go sur la production de logement", indique-t-elle. En effet, elle constate les difficultés à produire du logement, "-6,1% du nombre de mises en chantier entre le dernier trimestre 2017 et le premier trimestre 2018". La FPI craint que d'autres éléments viennent s'ajouter aux facteurs structurels déjà connus, que sont : "la difficulté d'accès au foncier, les procédures excessives de pré-instruction des demandes de PC ou encore les recours abusifs". En effet, les incertitudes quant à la modification du

Plan local d'urbanisme et les élections locales de 2020 "freinent les décisions d'urbanisme", est-il précisé.

"Nous proposons de compléter la politique de l'offre de la loi Elan : conciliation entre les élus et les maîtres d'ouvrage, resserrement des possibilités de sursis à statuer, assouplissement des servitudes de mixité sociale", indique le communiqué. Il y est précisé que la Fédération proposera en 2019 une aide aux maires. Ce projet serait alimenté par la TVA immobilière. "Un maire bâtisseur est un maire bienfaiteur, visionnaire, et créateur de valeur et d'emplois", ajoute Alexandra François-Cuxac. "Au moment où, selon l'INSEE,

La croissance économique ralentit, il faut rappeler que l'immobilier, plutôt qu'une rente, est bel et bien un gisement d'activité, mais un gisement qui ne peut être exploité qu'au prix d'une politique ambitieuse de libération de l'offre", conclut la FPI.

Source : *Batiactu.com*

• 17/05/2018 - Les ventes de logements neufs ont baissé en début d'année

Ventes, mises en vente, mises en chantiers : toute la chaîne de production du logement neuf ralentit.

Attente de la prochaine loi dite « Elan » ? Prix trop élevés ? Perspectives des municipales de 2020, déjà ? Les ventes de logements neufs ont baissé au cours du premier trimestre 2018 comme le craignaient les promoteurs : le creux atteint 10 % par rapport à la même période en 2017, selon les chiffres de leur fédération, la FPI. Principales responsables, les ventes d'immeubles entiers ont baissé de 19 %. Ils trouvent d'habitude preneur auprès des institutionnels ou des bailleurs sociaux dont le fonctionnement a été modifié par la loi de finances et promet de l'être encore par le futur texte « pour une évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique ».

Même si, ni la baisse des aides personnalisées au logement (APL), ni la réduction de loyer (RLS) correspondante ne sont encore effectives et ne devraient pas l'être avant le mois de juillet, les sociétés HLM ont fait leurs comptes et prévu ce que leur coûtera cette mesure -appliquée de manière rétroactive- en 2018. Certaines ont diminué leur plan de charge et ralenti leurs achats auprès des promoteurs.

Les prix montent de 3 % par an

Les ventes aux particuliers sont également en recul de 9,4 %. Le nombre des logements achetés par des accédants à la propriété a diminué de 11,4 %, sans doute parce que les prix continuent de monter au rythme de 3 % par an. Les investisseurs incités par le dispositif Pinel ont aussi été moins nombreux : rassurés par la garantie de son maintien pendant 4 ans, ces particuliers en quête d'un avantage fiscal ne se précipitent plus. Ce segment de marché a diminué de 7,4 %.

Même si les promoteurs espèrent atteindre les records de production de 2017, le rythme aura du mal à retrouver l'allant de l'année dernière, car les mises en vente (avant la construction des immeubles) sont également en berne : -14 % par rapport au premier trimestre 2017 avec une baisse nettement plus marquée dans les régions où justement la demande est la plus soutenue. Le stock de logements mis sur le marché a baissé de 56 % à Lyon, de 50 % en Île-de-France et de 35 % dans les Hauts-de-France.

Une crise de l'offre

Toute la chaîne de production a ralenti : les statistiques de mises en chantier fournies par le ministère de la Cohésion des territoires signalent aussi une baisse de 6,1 %. « Il est toujours aussi difficile de transformer des permis de construire en chantiers car les coûts de construction augmentent sensiblement et que le fléau des recours continue. Il existe aussi des communes où les servitudes de mixité sociale dépassent les 50 %, ce qui bloque des projets », déplore Alexandra François-Cuxac, la présidente de la FPI.

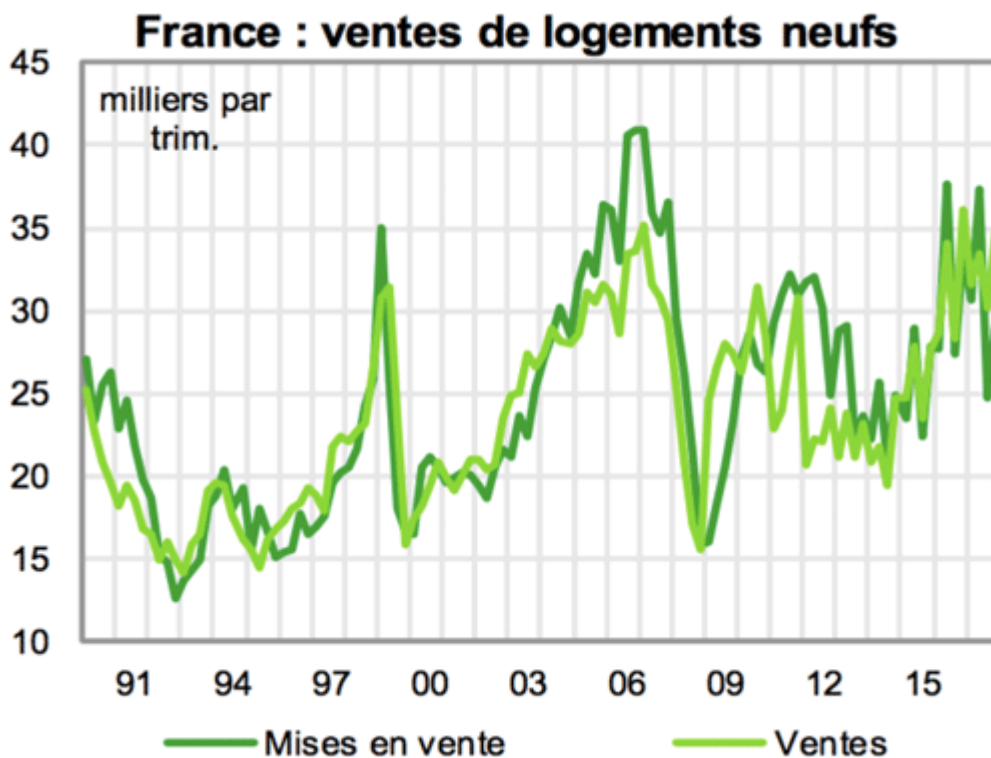
Cette dernière rappelle que l'immobilier, plutôt qu'une rente, est bel et bien un gisement d'activité, qui ne peut être exploité qu'au prix d'une politique ambitieuse de libération de l'offre. En clair, la simplification des procédures, l'aménagement plus rapide des terrains, l'accélération des procédures. Le fameux « choc d'offre » que prévoit le projet de loi Elan et que critiquent les architectes.

- **12/05/2018 - Logement neuf : vers un ralentissement du marché immobilier en 2018 ?**

Dans l'immobilier neuf, les ventes ont été globalement stables au cours des derniers mois. Mais cela pourrait se compliquer dans les prochains trimestres, avec un recul de 8 % des volumes de transaction.

Immobilier neuf : des ventes stables sur 12 mois

Le marché du logement neuf est resté soutenu en 2017. Ainsi, chez les **promoteurs immobiliers**, 130 000 logements neufs ont été vendus en 2017, soit une hausse de 2 % par rapport à 2016 (127 000 ventes). Ces niveaux égalent à peu près les records historiques du cycle précédent, atteints en 2006-2007. Néanmoins, après un bon début d'année, les ventes ont marqué le pas, et, au quatrième trimestre, étaient en recul de 3,8 % sur un an. Ceci s'explique notamment par un attentisme des acheteurs face aux **incertitudes fiscales** (réformes du Pinel, du PTZ et de l'ISF). Notons que la répartition entre ventes aux investisseurs et ventes aux accédants reste assez équilibrée, représentant respectivement 54 % et 46 % du total.



Les ventes sont en hausse de 2 % en 2017. © Crédit Agricole

En Île-de-France, les ventes des logements neufs se redressent assez nettement en 2017 (+ 5,7 % sur un an), même si, d'après une enquête Insee auprès des promoteurs, la tendance sur la demande des logements neufs s'infléchit légèrement.

Les mises en vente des logements neufs reculent

Les mises en vente des logements neufs ont reculé en 2017, après une hausse marquée de 23 % en 2016. Elles se sont repliées assez nettement aux 3^e et 4^e trimestres et ont baissé de 4,3 % sur l'ensemble de l'année, à 121 800 unités. Ceci s'explique notamment par les difficultés à initier de nouveaux projets (rareté du foncier, poids des normes et des recours...). De son côté, l'encours des logements neufs (achevés, en cours ou en projet) proposés à la vente reste à peu près stable. Il atteint **103 900 unités au 4^e trimestre 2017**, contre 103 500 un an plus tôt. Enfin, les stocks sont faibles, à 33 000 unités : 4 % des encours sont achevés, 26 % en cours de construction et 70 % en projet. En Île-de-France, l'encours des logements neufs est stable également, à 9,6 mois de vente au 4^e trimestre 2017, comme un an plus tôt. Les prix des logements neufs sont en reprise très modérée :

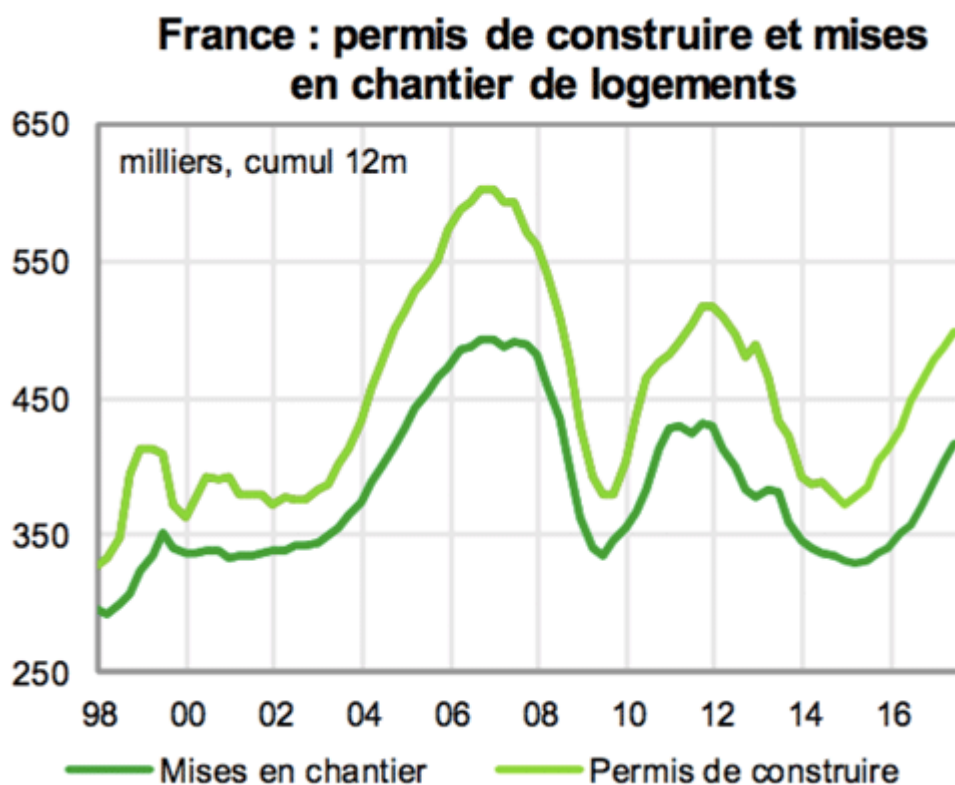
les prix des appartements se sont accrus de 0,1 % sur un an au 4e trimestre 2017, après 0,3 % au 3e trimestre.

Construction : reprise marquée début 2018

Sur les trois derniers mois, les permis de construire s'accroissent de 5,2 % par rapport aux trois mois précédents et les mises en chantier de 2,9 %.

Les réformes des aides à l'accession pèsent sur le marché

En 2018 et 2019, le secteur du logement neuf devrait rester dynamique, même si un emballement du marché semble peu probable. On devrait plutôt assister à un atterrissage en douceur, lié au recentrage sur les zones tendues des mesures de soutien dans le neuf (PTZ et Pinel) et à un effritement de la capacité d'achat des emprunteurs. En 2018, une **baisse des ventes d'environ 8 %** par rapport à 2017 est estimée dans le neuf. La transformation de l'ISF en IFI (Impôt sur la fortune immobilière), avec un patrimoine financier qui sort de l'assiette, risque de favoriser des arbitrages aux dépens de l'immobilier. Mais cet effet devrait être limité, avec une baisse probable des nouveaux investissements locatifs ou des achats de **résidences secondaires**, mais pas de reventes massives de logements. Les mesures du choc d'offre (facilitation des projets d'urbanisme, simplification des normes et lutte contre les recours abusifs, etc.) devraient permettre une hausse de l'offre et une baisse des coûts, donc a priori une baisse des prix du logement neuf.



Une hausse de 10 % des mises en chantier est attendue en 2018. © Crédit Agricole

Source : selogerneuf.com

• 02/05/2018 - Les indicateurs immobiliers, mai 2018

Parmi les derniers indicateurs : la confirmation que le marché de l'immobilier montre des signes de ralentissement. Tant au niveau des transactions que dans la demande de crédit.

La note de conjoncture des notaires de France (publiée fin avril), indique que le volume annuel à fin février 2018 est en léger recul : **965 000** transactions ont été réalisées sur une année glissante (contre **969 000** à fin janvier 2018). Le volume des ventes évolue donc à un rythme sensiblement moins soutenu.

Confirmation des réseaux immobiliers. Le dernier baromètre LPI indique lui à fin mars, une baisse de - 6,7 % des transactions.

La fin d'un cycle exceptionnel

Ce n'est pas un effondrement c'est simplement le signe de la fin d'un cycle exceptionnel après une année 2017 de tous les records en termes d'activité. Mais c'est aussi le résultat de la baisse du pouvoir d'achat avec des prix de l'immobilier qui reste élevés et des conditions d'acquisition moins favorables. Si les prix augmentent moins selon les réseaux, ils augmentent toujours et quasiment depuis 2 ans dans les grandes villes.

L'évolution des prix selon les notaires

Les prix augmentent sur un an entre 1 % et 2 % à Toulon, Grenoble, et Strasbourg. Ils augmentent entre 3 et 5 % à Marseille, Reims, Metz, Limoges, Rennes et Orléans. Hausse de prix entre 6 et 8 % à Lyon, Nantes, Lille, Toulouse, Nancy. Au-delà de 8 % : à Paris et Bordeaux. A Paris, on devrait atteindre, fin mai les 9300 €/m2 en moyenne pour un appartement, selon les avant-contrats des notaires. Quelques villes font de la résistance : Tours, Dijon, Caen, Rouen et Amiens et Saint-Etienne.

Source : explorimmo.com

• 02/05/2018 - Immobilier : des prévisions optimistes pour 2018

D'après les professionnels de l'immobilier interrogés par Crédit Foncier/CSA pour son onzième baromètre, 2018 devrait être encore un bon millésime pour le marché immobilier. Analyse et précisions.

Selon la onzième édition du baromètre Crédit Foncier/CSA sur le moral des professionnels de l'immobilier, près des trois quarts d'entre eux (77%) ne sont pas inquiets pour le marché immobilier résidentiel pour les 12 mois à venir. Et c'est en Île-de France qu'ils sont les plus optimistes (89%). Pour eux les fondamentaux restent solides et sains.



Le moral des professionnels de l'immobilier© Crédit Foncier/CSA

Consolidation du marché. Ils sont encore nombreux à considérer que le marché immobilier s'est stabilisé (42%) ou amélioré (32%) de janvier à avril. Ils sont néanmoins un quart (26%) à estimer estimant que l'activité s'est détériorée. Ils n'étaient que 11% en avril 2017 (+15 points en un an).

Prix et volume de transactions stabilisés. Dans le neuf, ils sont 45% à anticiper un niveau de transactions identique à celui de 2017. Mieux un tiers d'entre eux (32%) pensent qu'il pourrait même progresser. Les prix quant à eux devraient rester stables (56% des répondants) ou augmenter (37%). Dans l'ancien, même son de cloche : stabilité des transactions (53%) et des prix (52%) sont au programme. L'exubérance des années passées semble révolue.

De bons fondamentaux. Les raisons de cet optimisme ? Il se résume à trois facteurs essentiels : le niveau bas des taux d'intérêt (94%), le dynamisme du marché 79% et le contexte économique (74%). Trois critères essentiels pour les acquéreurs.

Des mesures gouvernementales globalement approuvées. La loi Elan est plébiscitée par les professionnels de l'immobilier. Un certain nombre de mesures réclamées depuis de nombreuses années ont été satisfaites. La simplification des normes et procédures d'urbanisme est soutenue par 70% des personnes interrogées, la revitalisation des centres-villes (41%), la lutte contre les recours abusifs (39%), la rénovation énergétique et la transformation des bureaux en logements (27%).

Un bémol : la suppression de l'APL accession est jugée très négativement. Ils sont trois sur quatre (74%) à demander son rétablissement. Une mesure qui manifestement pénalise le pouvoir d'achat des primo-accédants. Au premier trimestre 2018, le secteur a reculé de 20% par rapport à la même période 2017 selon le Crédit Foncier.

Source : Pap.fr

- **31/05/2018 - USA/Immobilier-Recul inattendu des promesses de ventes de logements**

WASHINGTON/NEW YORK, 31 mai (Reuters) – Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

- *** LES PROMESSES DE VENTES EN REPLI DE 1,3% EN AVRIL**

31 mai - Les promesses de ventes de logements anciens ont baissé de manière inattendue en avril, la pénurie de biens sur le marché continuant de freiner l'activité. L'indice calculé par la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR) s'est établi à 106,4, soit un repli de 1,3% par rapport à mars. Les données de mars ont été révisées de 107,6 à 107,8.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à un gain de 0,4% en avril.

Ces promesses sont considérées comme un indicateur de l'évolution à venir du marché immobilier aux Etats-Unis puisqu'elles sont censées se transformer en ventes effectives un ou deux mois plus tard.

Sur un an, elles se sont contractées de 2,1% en avril.

- **LES PRIX IMMOBILIERS EN HAUSSE DE 6,8%**

29 mai - Les prix immobiliers des 20 principales métropoles des Etats-Unis ont augmenté de 6,8% en mars sur un an, après une hausse de la même ampleur en février, montrent mardi les résultats de l'enquête mensuelle S&P CoreLogic Case-Shiller.

Les économistes attendaient une hausse de 6,5%.

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 croissance de 0,5% après une progression de 0,8% février.

Les économistes interrogés par Reuters attendaient +0,7%.

- *** BAISSSE DE 2,5% DES REVENTES DE LOGEMENTS**

24 mai - Les reventes de logements ont baissé plus fortement que prévu en avril, après deux mois consécutifs de hausse, en raison de la pénurie chronique de maisons à vendre qui reste un frein pour le marché.

La fédération nationale des agents immobiliers (NAR) a annoncé jeudi que ces ventes de logements anciens avaient fléchi de 2,5% le mois dernier à 5,46 millions d'unités en rythme annualisé corrigé des variations saisonnières (CVS). Le rythme des ventes en mars a été confirmé à 5,60 millions d'unités.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une baisse de 0,2% à 5,57 millions d'unités en avril.

Sur un an, les ventes dans l'immobilier ancien, qui représentent environ 90% de l'activité, ont baissé de 1,4% le mois dernier.

Le nombre de logements anciens à vendre a augmenté de 9,8% à 1,80 million d'unités en avril, mais les stocks ont diminué de 6,3 % par rapport à l'année précédente. L'offre a diminué pendant 35 mois consécutifs d'une année à l'autre.

Au rythme d'avril, il faudrait quatre mois pour écouler les stocks contre 4,2 mois en février.

Le prix médian des maisons a progressé de 5,3% le mois dernier par rapport à avril 2017, à 257.900 dollars (219.603 euros), 74e hausse consécutive sur un an.

*** BAISSÉ DE 1,5% DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN AVRIL**

23 mai - Les ventes de logements neufs ont reculé moins que prévu en avril aux États-Unis, mais les chiffres du premier trimestre ont été revus à la baisse.

Elles ont diminué de 1,5% au rythme annualisé de 662.000 unités, montrent les chiffres publiés mercredi par le département américain du Commerce. Le rythme des ventes du mois de mars, estimé dans un premier temps à 694.000, a été révisé en baisse à 672.000.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à ce que les ventes de logements neufs, qui représentent près de 11% du marché immobilier résidentiel aux États-Unis, baissent en moyenne de 2% au rythme de 679.000 unités le mois dernier.

Le gouvernement a également révisé les données remontant à 2013 et les chiffres montrent que les ventes au cours des trois premiers mois de l'année n'ont pas été aussi élevées que précédemment annoncé.

La statistique des ventes de logements neufs a tendance à être volatile en rythme mensuel. En rythme annuel, elles ont progressé de 11,6% au mois d'avril.

*** CHUTE DE 3,7% DES MISES EN CHANTIER EN AVRIL**

16 mai - La construction résidentielle a fortement marqué le pas en avril, les mises en chantier enregistrant un net repli, ce qui suggère que le marché immobilier continue de souffrir de la pénurie de terrains et d'une main d'oeuvre qualifiée.

Les mises en chantier ont chuté de 3,7% au rythme annualisé de 1,287 million d'unités le mois dernier, a annoncé mercredi le département du Commerce.

La statistique de mars a en revanche été revue en hausse, à 1,336 million d'unités au lieu de 1,319 million en première estimation.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à ce que les mises en chantier atteignent le mois dernier le rythme de 1,310 million d'unités.

Les permis de construire ont pour leur part reculé de 1,8% en avril au rythme de 1,352 million d'unités, contre 1,350 million anticipés par les économistes.

Les chantiers de maisons individuelles, qui représentent la plus grande partie du marché immobilier, n'ont progressé que de 0,1% au rythme de 894.000 unités le mois dernier.

La construction résidentielle est fortement freinée par la hausse des prix des matériaux de construction, le manque de terrains et de main d'oeuvre qualifiée.

*** INDICE NAHB À 70 EN MAI (68 EN AVRIL ET CONSENSUS À 69)**

15 mai - L'indice de confiance des professionnels de l'immobilier a augmenté plus fortement que prévu en mai, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mardi.

L'indice s'établit à 70 ce mois-ci contre 68 en avril. Les économistes le prévoyaient en moyenne à 69.

Le sous-indice mesurant l'opinion des professionnels interrogés sur les ventes de logements individuels a augmenté à 76 contre 74 et celui mesurant leur opinion sur les ventes à un horizon de six mois est inchangé à 77.

*** LES DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN BAISSÉ DE 1,7% EN MARS**

1er mai - Les dépenses de construction ont baissé de manière inattendue en mars, les investissements dans le secteur privé enregistrant leur plus fort recul depuis plus de sept ans.

Le département du Commerce a fait état mardi d'un repli de 1,7% des dépenses de construction en mars contre une hausse de 1% le mois précédent (+0,1% en première estimation).

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

Sur un an, la hausse des dépenses de construction a été de 3,6% en mars.

En mars, les dépenses dans la construction privée ont reculé de 2,1%, leur plus forte baisse depuis janvier 2011, après une progression de 1,2% en février.

Les investissements dans le secteur public sont restés stables après une hausse de 0,1% en février.

Les dépenses du gouvernement fédéral ont elles bondi de 2,2%, à leur plus haut niveau depuis septembre 2011, après une progression de 0,5% en février.

Source: Reuters - boursorama.com

- **15/05/2018 - Etats-Unis : indice du marché immobilier supérieur aux attentes**

L'indice du marché immobilier américain pour le mois de mai 2018, mesuré par la National Association of Home Builders, est ressorti à 70. Le consensus des économistes était pour sa part logé à 69. Enfin, l'indice du mois d'avril a été révisé en baisse à 68, contre 69 auparavant estimé.

Source: Reuters - Boursier.com

- **07/05/2018 - Passeports, prospérité et immobilier britannique post-Brexit**

Au cours de l'histoire, les Anglais ont souvent quitté le continent européen, mais généralement, cette capitulation était précédée d'une défaite infligée par la France ou l'Allemagne. Exceptionnellement cette fois-ci, le départ est volontaire, une majorité d'électeurs britanniques estimant que l'avenir politique et économique du pays est plus prometteur dans un cadre mondial plus large que dans un contexte européen plus restreint. L'année prochaine, les effets du Brexit se feront non seulement sentir au Royaume-Uni, mais aussi outre-Manche. Pour l'instant, le flou qui entoure encore les conditions de séparation suscite particulièrement l'incertitude pour l'économie britannique et son marché immobilier.

Le 29 mars 2019 : l'impact sur l'économie britannique

Alors qu'il reste moins d'un an avant que le Royaume-Uni quitte l'UE, son principal marché, le 29 mars 2019, les détails de ses relations futures avec le vieux continent devraient se voir précisés au fur et à mesure qu'avancent les négociations. L'impact sur l'économie britannique a jusqu'à présent été mitigé, alors que les pires scénarios des partisans du maintien dans l'UE doivent encore se concrétiser. Malgré tout, les prévisions de croissance ont été abaissées et le marché des biens immobiliers de prestige à Londres s'est nettement calmé.

Pour autant, les prix de l'immobilier commercial n'ont pas trop souffert, notamment en raison de l'intérêt notable des investisseurs asiatiques pour l'achat d'actifs britanniques de grande qualité, en particulier à Londres. En effet, fin février, l'indice immobilier Investment Property Databank du Royaume-Uni affichait un gain de pas moins de 8,9 % par an durant ces trois dernières années (*Source : MSCI, février 2018*). Parallèlement, bien que plusieurs banques et agences européennes aient annoncé qu'elles quitteraient le Royaume-Uni pour le continent, elles ne semblent pas pressées de le faire. Par conséquent, le taux d'inoccupation des plus grands bureaux dans le West End et la City, par exemple, est resté stable.

Les actions immobilières britanniques cotées

A l'opposé du marché de l'immobilier lui-même, les actions immobilières britanniques cotées, et la livre sterling, ont sans conteste été les plus lourdement touchées juste après le référendum de sortir de l'UE. En effet, les actions immobilières britanniques ont sous-performé leurs homologues de la zone euro de 12 % en devise locale et de 25 % en euros entre le référendum de juin 2016 et la fin du 1er trimestre 2018. Cependant, une fois passé le choc initial, l'immobilier britannique a commencé à se redresser, comblant l'écart de performance avec le continent. Sur une note plus positive, les sociétés immobilières cotées du Royaume-Uni ont enregistré la même performance que celles de la zone euro londoniens est remarquable, notamment grâce à la demande robuste de bureaux de premier choix par les acheteurs étrangers à l'issue du référendum. La déconnexion entre les prix du marché privé des bureaux londoniens et ceux du marché coté est frappante, comme en témoignent les décotes de prix actuelles par rapport à la valeur de l'actif net des REIT axés sur les bureaux britanniques.

Conclusion

Bon nombre des tendances structurelles qui influencent l'immobilier britannique sont fondamentalement plus mondiales et continueront de l'influencer quel que soit la couleur des passeports britanniques après 2019. Il appartiendra aux historiens de discuter dans les prochaines décennies du succès ou de l'échec économique à long terme du Brexit. En attendant, Brexit ou pas, Londres demeure une des rares villes véritablement mondiales et le Royaume-Uni restera probablement le plus grand marché d'actions immobilières d'Europe, avec environ 30 % de la capitalisation des actions immobilières d'Europe.

Dès lors, nous pensons que les marchés de l'immobilier, tant côté que privé physique, continueront de susciter l'intérêt des investisseurs internationaux compte tenu de la liquidité et de la qualité du secteur immobilier en question.

Source : nvestors-corner.bnpparibas-am.com

- **03/05/2018 - Foncière des Régions débarque au Royaume-Uni, achète 14 hôtels**

PARIS (Reuters) - Starwood Capital a annoncé jeudi la vente à Foncière des Régions de 14 hôtels situés dans les principales villes du Royaume-Uni pour 858 millions de livres (976 millions d'euros).

Ces hôtels, qui vont permettre à la foncière française de mettre un premier pied sur le marché britannique, sont répartis en deux enseignes, Principal et De Vere.

Foncière des Régions avait annoncé fin mars des négociations exclusives avec Starwood pour l'acquisition de 14 hôtels quatre et cinq étoiles au Royaume-Uni.

Dans son propre communiqué, elle a indiqué qu'elle signerait aussi des baux long terme sur 13 des 14 hôtels avec InterContinental Hotels Group, qui les exploitera sous plusieurs de ses marques haut de gamme et de luxe.

"Cette opération marque une étape majeure dans la stratégie de développement de l'activité hôtellerie de Foncière des Régions, lui permettant de conforter la montée en gamme et la diversification géographique de son patrimoine sur ce secteur", a expliqué la foncière dans un communiqué.

Le Royaume-Uni est le premier marché en terme d'investissements hôteliers et la quatrième destination touristique d'Europe. Le nombre de visiteurs y a progressé de 4% l'an dernier, aidé notamment par la dépréciation de la livre sterling sur fond de Brexit.

Foncière des Régions a ajouté que pour financer l'opération, sa filiale Foncière des Murs envisageait une augmentation de capital de l'ordre de 300 millions d'euros.

L'opération, qui sera suivie par l'ensemble des actionnaires de référence, verra ses modalités communiquées ultérieurement, a-t-elle précisé.

A 11h37, le titre FdR progressait de 0,59% à 93 euros tandis que celui de Foncière des Murs cédait 2,94% à 26,4 euros dans la perspective de cette augmentation de capital.

Source : zonebourse.com

- **23/05/2018 - Près de 4000 Belges ont acheté une résidence secondaire en Espagne en 2017**

Près de 4000 Belges se sont offerts une résidence secondaire en Espagne en 2017

Le temps où il était possible de s'offrir une seconde résidence en Espagne pour une bouchée de pain est bien révolue. Le marché immobilier a repris de la vigueur dans les grandes villes et les zones touristiques. Mais la côté ibérique séduit toujours autant. Une chose est sûre : celui qui est prêt à investir en aura pour son argent.

L'excitation est palpable. Eric et Catherine reviennent à l'instant de chez Ikea avec leurs achats et attendent leurs installations de jardin que l'enseigne Leroy Merlin doit leur livrer incessamment. Le couple de Belges vient de prendre possession de sa seconde résidence : une villa quatre façades avec piscine, offrant deux chambres, deux salles de bain, et - last but not least - un solarium à l'étage.

La prise en occupation est toute fraîche. " Nous n'y avons même pas encore passé une nuit, confie Eric, enjoué. Vous découvrez l'endroit quasiment en même temps que nous. " Quasiment.. car si leur bâtisse fait partie d'un îlot d'habitations vendues sur plan, Eric et Catherine en ont bien foulé le sol avant de l'acheter. Le couple de jeunes quinquas a mis la main sur une show house, une maison témoin entièrement meublée, située à San Miguel de Salinas, sur la Costa Blanca. " Tout y est tel que présenté lors des visites ", s'enthousiasme Catherine. Les meubles, la literie, la décoration, jusqu'aux fleurs artificielles posées sur les tables et consoles qui habillent la villa. Le coût de cette habitation entièrement meublée : 345.000 euros, auxquels se sont ajoutés 10 % de TVA et 3 % de frais de notaire, droits d'inscription et autres.

Le confort des constructions neuves

Eric et Catherine font partie de ces 3.914 Belges qui ont choisi d'investir en Espagne l'an dernier. Un chiffre en augmentation de 21 % sur un an et de 725 % sur 10 ans ! Les Belges se placent désormais au quatrième rang des acheteurs étrangers, après les Britanniques, les Français et les Allemands. Ils sont par ailleurs les plus nombreux à se tourner vers l'immobilier neuf, qui représente désormais 26 % des acquisitions réalisées par nos compatriotes.

" Il y a encore quelques années, les Wallons souhaitaient mettre la main sur des maisons typiques espagnoles, ce qui est de moins en moins vrai aujourd'hui ", explique Johan Conix, managing partner de l'agence immobilière Azull qui a accompagné le couple de Marchois dans l'achat de sa résidence ibérique. Les maisons traditionnelles sont ainsi peu à peu délaissées au profit des appartements et villas répondant aux dernières normes de la modernité. Les promoteurs s'alignent d'ailleurs depuis quelques années sur les goûts des étrangers. Désormais, les projets immobiliers intègrent des cuisines ouvertes, de grandes baies vitrées et des terrasses spacieuses. Alors que les constructions destinées aux Espagnols privilégieront une cuisine attenante et des petites fenêtres, afin de garantir un maximum de fraîcheur.

" La différence du prix d'achat entre le neuf et l'ancien n'est par ailleurs pas énorme, alors que les frais à engager pour remettre l'électricité aux normes, installer une salle de bains ou une cuisine moderne sont importants, augmentant de facto la facture finale, fait remarquer l'agent belge. Ceci étant, bien souvent, les maisons existantes sont idéalement localisées, dans des quartiers agréables. " A Orihuela Costa, par exemple, ville côtière située dans la province d'Alicante et très prisée des vacanciers, " il est difficile d'acheter en première ligne (entendez ici : face à la mer, Ndlr) car les vieilles maisons espagnoles se négocient entre 500.000 et 600.000 euros, et il faut entièrement les retaper ", précise Johan Conix.

Budget moyen

Le budget moyen pour acquérir un bien neuf de base en Espagne ? Entre 240.000 et 300.000 euros. " Le mètre carré se négocie entre 1.000 et 1.500 euros, indique Johan Conix. Bien sûr, vous pourrez trouver un appartement à 180.000 euros qui se situe à 5-10 minutes de la mer en voiture mais vous n'y trouverez rien aux alentours. Il n'y pas de miracle. Quand les prix sont bas, il y a une raison.. "

Le meilleur rapport qualité/prix ?

Selon Azull, la Costa Blanca est la région qui, à l'heure actuelle, offre le meilleur rapport qualité-prix. Pour ne pas rien gâcher à ce plaisir, le soleil y est présent toute l'année (325 jours/an) et les températures sont plus agréables (une moyenne de 16 ° C en hiver et de 25 ° C en été). La " côte blanche ", avec l'île de Tenerife, est la région qui a enregistré le plus grand nombre de ventes à des étrangers l'an dernier, soit 41 %. Élément qui joue en sa faveur : elle dispose de deux aéroports (Alicante et Murcie). " La proximité de l'aéroport (qui doit être desservi par une compagnie low cost, Ndlr) reste un élément décisif dans l'achat, reconnaît Johan Conix. Avant la crise, cela n'avait pas d'importance. " Mais désormais, le Belge souhaite pouvoir aisément venir passer quelques jours, voire un week-end, dans sa seconde résidence. Ce que confirme Eric qui a investi à San Miguel de Salinas : " C'est super facile. En prenant l'avion vendredi vers 15 heures, nous sommes chez nous en soirée. Il faut compter une heure de route à partir de l'aéroport d'Alicante ".

On différencie la Costa Blanca nord et sud (au-dessus ou en dessous d'Alicante). La première est globalement plus onéreuse que la seconde. Les montagnes descendent dans la mer. Les maisons construites en hauteur offrent de magnifiques vues et les villages sont très agréables. " Au nord, les projets neufs se font plutôt rares, précise l'agent immobilier. Mais on y trouve des villas (existantes) à partir de 350.000 euros. Il faut par ailleurs compter 250.000 euros pour un appartement, prix qui sera majoré des frais générés par une rénovation parfois bien nécessaire. " Azull, voulant que ses clients ne prennent aucun risque, déconseille d'acheter des habitations saisies, " des dossiers très difficiles ", selon Johan Conix. La plupart du temps, ces habitations sont en mauvais état et grevées de lourdes dettes laissées par les propriétaires. " Quand un client vient nous voir avec un budget de 250.000 euros, on l'aiguille plutôt vers la Costa Blanca sud. " Il en aura davantage pour son argent, et pourra investir plus facilement dans du neuf. " C'est d'ailleurs au sud - région plus plate que le nord - que les promoteurs ont commencé à construire selon les goûts des étrangers ", précise le courtier immobilier.

L'attrait du soleil

Autre destination fort prisée des étrangers, notamment pour ses promesses ensoleillées : la Costa del Sol. La vie y est plus mondaine qu'ailleurs. La région a toutefois fort souffert de la crise qui a secoué l'Espagne il y a 10 ans : trop de logements y avaient été construits. Aujourd'hui encore, alors que le marché immobilier espagnol se redresse partout ailleurs, les constructions ne reprennent que lentement, d'autant plus que les autorités prennent leur temps pour délivrer les permis nécessaires à la construction de projets neufs. " On a construit trop avant la crise, bien souvent n'importe comment, reconnaît Johan Conix. A Marbella, pour obtenir les permis de construire qui devraient être livrés en quatre mois, il faut attendre deux ans. " Les prix de l'immobilier sont par ailleurs plus onéreux à la Costa del Sol, non seulement en raison de la renommée de la région, mais également car son paysage est très montagneux, nécessitant des techniques de construction plus complexes.

Plus authentique

Dans un autre style, la Costa Calida, beaucoup plus plate, fait le bonheur des promeneurs et cyclistes, avec ses nombreux parcs régionaux. La Mar Menor, grande mer intérieure où l'eau avoisine les 32 ° C en été, attire plongeurs et kitesurfeurs. " Les appartements s'y vendent à partir de 100.000 euros, précise Johan Conix. Il est possible de trouver un peu moins cher, mais nous ne voulons pas vendre ces biens car ils sont synonymes de problèmes. " Ici, le tourisme est différent. Davantage d'Espagnols que

d'étrangers viennent y passer leurs vacances. L'ambiance y est donc tout autre, plus espagnole et plus authentique. Et le coût de la vie beaucoup moins cher.

Tenerife, c'est le moment

Les îles de Tenerife et Majorque sont deux autres destinations très prisées des Belges. La première présente peu de projets neufs. En matière d'acquisitions, il s'agit surtout de reventes. Le marché immobilier de la seconde est plus bien plus cher, mais il est intéressant d'y investir aujourd'hui. " La région veut changer de visage, explique Johan Conix. Les autorités veulent remplacer les hôtels par d'autres beaucoup plus luxueux. Elles veulent interdire les locations et ne plus délivrer des permis de bâtir que pour des habitations propres. Aujourd'hui, il est donc très intéressant d'acheter du neuf pour ensuite relouer, car ce ne sera plus possible dans le futur. " Ce qu'ont déjà compris les nombreux étrangers qui y ont investi en masse l'an dernier ".

Source: *invest-espagne.com*

• 16/05/2018 - Les News Immobilières de Mai 2018 en Espagne

Hausse des prix des logements de 0,7% en avril

Selon le portail immobilier Idealista, les prix des logements ont augmenté en moyenne de 0,7% en avril (par rapport à mars). La Communauté autonome dont les prix augmentent le plus en 1 mois est La Rioja (+3,7%) alors que 3 communautés ont des prix à la baisse : le Pays Basque (-0,1%), Estrémadure (-0,3%) et Castille-La Manche (-0,8%). Au niveau des grandes villes, c'est Madrid qui enregistre la hausse la plus importante (+2,5%), loin devant Barcelone (+1%) toujours impacté par la crise catalane mais qui conserve les prix les plus hauts d'Espagne à 4.376 euros/m², devant Saint-Sébastien (4.140 euros/m²) et Madrid (3.630 euros/m²).

BBVA Research prévoit une hausse des prix de 5% en 2018

BBVA Research prévoit que les prix du logement augmenteront de 5% en 2018, la moitié de ce qu'ils avaient augmenté 2017. BBVA table sur 570.000 transactions en 2018, soit 7% de plus qu'en 2017, une croissance beaucoup plus modérée que les +16,3% de 2017 par rapport à 2016. Selon l'institut, le marché immobilier de la Catalogne a été touché par l'incertitude politique : les ventes ont été inférieures de 5,4% aux prévisions et les demandes de permis de 8,6%.

De plus en plus de locataires à Barcelone

Le conseil municipal de Barcelone a présenté les résultats d'une enquête socio-démographique de la ville, permettant d'obtenir une véritable photographie du parc de logements de la ville et de leurs occupants. Les données révèlent que 38,2% des 1,7 millions de résidents de Barcelone vivent dans un logement en location, alors qu'en 2011 ils n'étaient que 30% ! Les quartiers où il y a le plus de propriétaires sont Pedralbes, Sant Martí et Horta Guinardo. Le coût moyen par logement est très similaire entre hypothèque et loyer : alors que le coût moyen de l'hypothèque est de 672 €, pour le loyer il est légèrement plus faible à 659 euros.

La Catalogne a la plus faible croissance des investissements étrangers

Selon l'association des notaires (« Centro de Información Estadística del Notariado »), le second semestre 2017 a vu une augmentation de 14% du nombre d'étrangers acquérant un logement en Espagne. Les plus fortes croissances sont en Estrémadure (+55%), Cantabrie (+38%) et Navarre (+34%), mais les chiffres absolus de ces régions sont faibles. Parmi les Communautés Autonomes avec une demande étrangère importante en volume, les achats de logements par des étrangers sont en hausse de +25% dans la Communauté de Madrid, +20% dans la Communauté Valencienne, +13% en Andalousie, +9% aux Canaries, +5% aux Baléares et seulement +2,5% en Catalogne (et même -8% par rapport au premier semestre 2017), qui est la région espagnole qui

enregistre la plus faible croissance relative. Rappelons qu'au premier semestre 2017, la hausse avait été de 20% en Catalogne par rapport au même semestre 2016 ! Le constat est clair : la situation politique instable en Catalogne a détourné un nombre important d'investisseurs étrangers vers d'autres régions et notamment Madrid et Valence. Nous annonçons ce transfert d'investissement dès juillet 2017 et nous le confirmons début octobre 2017. Pour le seul 4ème trimestre, nous l'estimons à environ 200 millions €.

Vers une restriction des logements touristiques à Madrid et à Valence

Madrid va interdire les appartements touristiques qui n'ont pas d'entrée indépendante, ce qui condamnera à l'interdiction plus de 90% du parc de logements touristiques de la capitale espagnole. Dans le cas de Valence, les appartements touristiques seront limités aux rez-de-chaussée et aux premiers étages ; là aussi, la majorité des locations touristiques disparaîtront.

Nombre de logements achevés en hausse de 22%

En janvier et février 2018, 8.723 logements ont été achevés, ce qui représente une augmentation de 22,4% par rapport à la même période de l'année précédente. Cette évolution confirme le retour à la hausse enregistré en 2017, où le nombre de logements terminés avait augmenté de 36% par rapport à 2016, et ainsi interrompu 9 années consécutives de chutes. Depuis le pic de 2007 (641.000 logements achevés), ce chiffre a chuté de... 91%.

La fin de la crise ressuscite les méga-projets immobiliers

La récupération immobilière fait réapparaître les méga-projets immobiliers qui avaient été abandonnés. C'est le cas du gratte-ciel In Tempo à Benidorm (200 mètres de haut, soit les 2/3 de la Tour Eiffel) arrêté à 93% de la construction et que le fonds Strategic Value Partners (SVPGlobal) a repris pour le terminer et commercialiser ses 269 logements. C'est aussi le cas des 165.000 m² de terrain constructible libérés par la mairie d'Alicante fin 2017 pour la construction de 1200 logements par le promoteur TM Grupo Inmobiliaria.

Saffi se lance en Espagne et recherche des conseillers immobiliers

Saffi est le réseau de mandataire numéro 1 en notoriété en France avec plus de 2000 conseillers du réseau présents partout dans l'hexagone qui gèrent les projets immobiliers de leurs clients acquéreurs et vendeurs. Saffi a décidé de s'implanter en Espagne et recherche des conseillers immobiliers dans toute la péninsule ibérique. Que vous soyez espagnol ou étranger (français, belge, suisse, britannique, etc), expérimenté ou non, vous pouvez, après une formation interne (elles auront lieu à Barcelone, Madrid, Séville et Valence), devenir conseiller immobilier pour Saffi en Espagne.

Tout sur l'Immobilier espagnol... à Paris le 24 mai !

Le jeudi 24 mai de 19h à 21h, une réunion d'information sur l'investissement dans l'immobilier résidentiel en Espagne se tiendra à Paris, 16 rue d'Antin, à l'Hôtel des États-Unis Opéra . Elle traitera de tous les thèmes liés à l'achat d'un bien en Espagne : les zones où acheter, la procédure d'achat, le financement, les impôts et frais, les pièges les plus fréquents, l'accompagnement par un chasseur immobilier, etc..

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **29/05/2018 - Hausse des ventes de terrains dans les grandes villes chinoises (rapport)**

Les ventes de terrains ont connu une hausse importante dans les plus grandes villes chinoises, sur fond d'augmentation de l'approvisionnement en terrains par le gouvernement désireux de stabiliser les prix immobiliers.

Les ventes de terrains dans 50 grandes villes surveillées par l'agent immobilier Centaline Group ont progressé de 48,6% sur un an pour se situer à 1.320 milliards de yuans (plus de 205 milliards de dollars) à la fin de la troisième semaine de ce mois-ci. Hangzhou, dans la province chinoise du Jiangsu (est), a enregistré la plus forte hausse, de 270%.

Un total de 46 villes de premier et deuxième rang ont vu leurs ventes de terrains dépasser les 10 milliards de yuans, dont Wuhan, Fuzhou, Guangzhou et Zhengzhou, selon le rapport de Centaline Group.

Le taux de prime foncière, qui mesure ce que peuvent payer les promoteurs immobiliers les plus offrants en plus des prix initiaux des terrains, est resté faible à 10% en moyenne, contre 30% enregistrés lors des trois dernières années.

Le marché immobilier chinois, considéré auparavant comme un risque pour l'économie au sens large, s'est refroidi en 2017, notamment en raison de dures restrictions en matière d'achat et de demande d'acomptes plus importants.

Pour l'année 2018, le gouvernement chinois s'est engagé à maintenir sa réglementation immobilière et à introduire un mécanisme à long terme pour le marché immobilier, avec des politiques immobilières adaptées pour les différentes villes.

Source: french.xinhuanet.com

- **16/05/2018 - Chine : les prix de l'immobilier poursuivent leur stabilisation**

Les prix des logements sont restés stables dans les grandes villes chinoises en avril grâce au maintien des restrictions strictes du gouvernement en matière d'achat, selon des données officielles publiées mercredi.

En glissement annuel, les prix des logements résidentiels neufs dans les villes de premier rang ont baissé de 0,4 point de pourcentage de plus en avril par rapport à une baisse de 0,6% en mars, selon le Bureau d'Etat des Statistiques (BES).

En outre, les prix des logements neufs dans les villes de deuxième rang ont été identiques au niveau du mois de mars, et ceux pour les villes de troisième rang ont connu une croissance inférieure de 0,3 point de pourcentage par rapport à celle constatée en mars.

"En avril, les autorités locales ont poursuivi des politiques de réglementation conçues selon les conditions locales, les maintenant stables et cohérentes", a indiqué le statisticien du BES Liu Jianwei.

Les prix des logements neufs dans les 15 plus grandes villes, considérées comme "les marchés les plus chauds", sont restés stables en avril. Sept villes, y compris Shanghai, ont rapporté des déclinés mensuels compris entre 0,1% et 0,2%, alors que huit autres villes ont enregistré de légères progressions comprises entre 0,1% et 0,5%.

Au cours des années précédentes, les prix des logements en forte croissance, particulièrement dans les grandes villes, ont suscité des préoccupations concernant les bulles d'actifs. Pour lutter contre la spéculation, les gouvernements locaux ont adopté ou élargi leurs restrictions sur l'achat de logements et augmenté l'apport minimal requis pour un prêt.

Les investissements dans le développement de l'immobilier ont progressé de 10,3% sur un an entre janvier et avril, contre une hausse de 10,4% au premier trimestre de l'année.

Les ventes de logements mesurées selon la surface au sol ont augmenté de 1,3% durant les quatre premiers mois de l'année, contre une progression de 3,6% entre janvier et mars.

Le recul des investissements dans le développement de l'immobilier et le ralentissement des ventes de logements ont été normaux, a indiqué Liu Aihua, porte-parole du BES, qui prévoit que le marché de l'immobilier devrait maintenir un développement stable, alors que le pays continue à adopter des mesures pour contrer la spéculation.

Le rapport d'activité du gouvernement de cette année a réitéré que "les logements étaient pour habiter et non pour spéculer".

"Nous soutiendrons la population dans l'achat de logements pour une utilisation personnelle, et nous développerons le marché de la location immobilière et les logements à propriété partagée", indique le rapport.

Source: french.xinhuanet.com

- **04/05/2018 - Hong Kong : Ville la plus chère du monde sur le marché immobilier !**

La ville chinoise Hong Kong détient des prix exorbitants sur le marché immobilier, au point que c'est devenu la ville la plus chère du monde pour se loger. Découvrez les chiffres impressionnants dans la suite de l'article.

La hausse vertigineuse des prix de l'immobilier à Hong Kong

Alors que les prix de l'immobilier sont souvent jugés trop élevés dans les grandes villes françaises notamment, la comparaison avec la ville de Hong Kong est inégale tant les prix de l'immobilier ont grimpé. On note une progression de +300 % des prix sur les 15 dernières années. Cela fait maintenant 7 années consécutives que la ville bat des records sur le marché immobilier. L'offre de logement est bien plus faible que le nombre de demandeurs, ce qui est une raison de cette inflation.

En plein centre de Hong Kong, le prix au mètre carré d'un appartement (avec prestations basiques) s'élève à 35 000 €/m² en moyenne. Il faudra donc compter 2,5 millions d'euros pour acheter un appartement de 70 m² situé au cœur de la ville. Les prix sont aussi exorbitants pour les emplacements de parking, il y a peu, un record a été battu avec deux garages qui ont été vendus 1,8 millions d'euros soit 900 000 € la place de parking.

Ces prix ne sont pas encore les plus élevés. En effet, dans les quartiers chics de la ville, le prix au mètre carré est de 55 000 €/m² en moyenne ! Un récent acquéreur a dépensé environ **130 millions d'euros pour s'offrir deux appartements luxueux**. Il s'agit d'un **nouveau record avec le prix au mètre carré qui a grimpé à 145 000 euros** pour le plus petit des deux appartements, acheté environ 60 millions d'euros pour un peu plus de 400 m².

Et puis il y a le quartier touristique, où ce sont les marques qui cette fois-ci doivent dépenser de grosses sommes en loyer. La célèbre marque de vêtements Abercrombie & Fitch a d'ailleurs déménagé, car ils ne pouvaient plus supporter **le loyer qui s'élevait à ... 700 000 euros**. Mais le problème réside surtout pour les ménages aux revenus faibles voir très faibles.

Un problème de logement de plus en plus grave

Sachant qu'une personne sur cinq vit sous le seuil de pauvreté dans cette ville, la situation est très critique pour beaucoup. Les plus démunis ont des **logements de la taille d'un placard** qui ne dépasse guère les quelques mètres carrés. Ce sont souvent des appartements que se partagent plusieurs personnes. La cuisine et les toilettes sont communes pour les occupants. Il arrive très souvent que ces appartements ne détiennent même pas de fenêtres. **Les conditions de logements sont déplorables mais**

de nombreux habitants payent environ 200€/mois pour un logement indécents. D'autres, en revanche, n'ont pas de quoi louer le moindre appartement.

Au niveau économique, c'est une situation très délicate pour les petites entreprises car elles ne supportent pas les prix des loyers et sont obligées de mettre la clé sous la porte.

Source: blog-immobilier-toulouse.fr