

# FAITS MARQUANTS DU MOIS D'OCTOBRE - 2017

## Maroc

- Recul important au niveau des facilités de trésorerie à 3,4% après 0,8% et des prêts immobiliers de 3,9% à 3,7% ;
- Baisse des mises en chantier au premier semestre 2017 de 16% par rapport à la même période en 2016 ;
- Progression de 6 % sur l'encours des crédits ;
- La révision de la loi qui prétendait « garantir la sécurité foncière» handicape le marché de l'immobilier marocain ;
- Le haut standing et les logements de grande superficie sont davantage touchés par le marasme.

## France

- Recul des prix de l'immobilier dans l'ancien de 1% en moyenne entre juin et septembre 2017 par rapport aux trois mois précédents ;
- Progression des mises en chantier de logements neufs de 11,1% de juillet à septembre et de 17,6% sur les 12 mois écoulés à fin septembre ;
- Hausse des permis de construire de 9,7% de juillet à septembre et de 12,1% comparé aux douze mois précédents ;
- Bond des ventes de logements anciens de 12% depuis un an ;
- Envol des prix du foncier sur les dix dernières années de 71%, contre 24% pour la construction et 12% pour l'inflation

## Etats-Unis

- Progression forte et inattendue des ventes de logements neufs de 18,9% en septembre ;
- Hausse des reventes de 0,7% en septembre. Sur un an ils ont reculé de 1,5% ;
- Recul des mises en chantier de 4,7% en septembre ;
- Recul des mises en chantier de maisons individuelles de 4,6% en septembre ;
- Baisse du nombre de permis de construire délivrés en septembre de 4,5% ;
- Bond de l'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier de 4 points, à 68 en octobre contre 64, au mois de septembre ;
- Rebond des dépenses de construction de 0,5% en août. Par rapport au mois d'août 2016, les dépenses de construction ont augmenté de 2,5% ;
- Hausse des dépenses de construction privées de 0,4% et celles du public de 0,7%.

## Royaume-Uni

- Bond des prix de l'immobilier résidentiel de 4% sur les trois mois à septembre par rapport à il y a un an et de 0,8% sur le seul mois de septembre par rapport au mois précédent ;
- Recul des prix des logements à Londres de 0,6% sur un an en septembre ;
- Légère hausse des prix des logements en Grande Bretagne de 2% sur un an en septembre, soit un plus bas depuis juin 2013, contre une progression de 2,1% en août.

## Espagne

- Hausse des prix de 2,3% au niveau national et de 4% à Madrid alors qu'à Barcelone, ils n'ont augmenté que de 1,1% ;
- Bond de l'investissement immobilier sur l'année 2017 jusqu'à fin septembre de 58% pour atteindre 10,2 milliards € en cumulé, c'est à dire un niveau supérieur au volume de l'investissement sur l'ensemble de l'année 2016 qui était de 9,5 milliards ;
- Prévision d'une hausse du nombre de logements commencés de 15% en 2017.

## Chine

- Hausse des prêts accordés au secteur de l'immobilier de 22,8% par rapport à l'année dernière ;
- Progression des prêts accordés aux particuliers pour l'acquisition de logements de 26,2% ;
- Ralentissement de la croissance de logements neufs dans 15 villes en glissement annuel ;
- Baisse des prix de l'immobilier dans les villes chinoises du quatrième rang de 0,3% août ;
- Progression des ventes de logements de 12,7% en août, en baisse de 1,3 % par rapport à la période janvier-juillet.
- Etude d'un "mécanisme à long terme" de contrôle du secteur immobilier avec renforcement du travail législatif sur le développement du marché de la location de logements.

# AU SOMMAIRE

## Maroc

P 3-11

- 31/10/2017 - Le crédit bancaire et la masse monétaire sont en recul selon BAM
- 24/10/2017 - La progression des encours des crédits aux promoteurs immobiliers
- 16/10/2017 - Baromètre de conjoncture : Les entreprises du BTP optimistes
- 12/10/2017 - L'immobilier au maroc: les prix vont-ils baisser ?
- 03/10/2017 - Le crédit aux promoteurs immobiliers sort progressivement de sa torpeur
- 03/10/2017 - 90,7% des logements sont inoccupés en milieu urbain

## France

P 12-27

- 27/10/2017 - Les prix de l'immobilier ont baissé de 1% en trois mois, une tendance ?
- 27/10/2017 - Logement neuf : hausse de 11% des mises en chantier à fin septembre
- 26/10/2017 - 33% des acquéreurs français veulent arrêter de payer le loyer
- 19/10/2017 - Immobilier : plus de 920.000 ventes dans l'ancien
- 17/10/2017- Investissement : il est encore temps...
- 16/10/2017 - Spécial immobilier : en Île-de-France, le marché s'emballe
- 13/10/2017 - Spécial immobilier : le marché saisi par la fièvre
- 12/10/2017 - Politique du logement : le pari macronien
- 10/10/2017 - Des logements sociaux accessibles A tous
- 09/10/2017 - La fin 2017 serait le moment idéal pour acheter, selon les courtiers en crédits
- 06/10/2017 - Politique du logement : les limites du projet Macron
- 06/10/2017 - Prêt à taux zéro et CITE : Emmanuel Macron fait marche arrière
- 05/10/2017 - Plan logement et immobilier neuf : ce qui va changer en 2018

## Etats-Unis

P 28-30

- 25/10/2017 - USA/Immobilier-Les ventes de logements neufs à un plus haut de près de 10 ans
- 17/10/2017 - US / Eco : l'indice du marché immobilier américain grimpe
- 15/10/2017 - Détroit et Immobilier aux USA : Article de Investir du 7 Octobre 2017 sur l'investissement immobilier aux États-Unis.

## Royaume-Uni

P 31-34

- 29/10/2017 - A Londres, la pierre perd de son éclat avec le Brexit
- 23/10/2017 - Le gouvernement du Royaume-Uni exprime son soutien au marché immobilier britannique lors du MIPIM UK
- 06/10/2017 - GB-Le marché du logement retrouve de l'allant en septembre
- 01/10/2017 - Grande-Bretagne : Première baisse des prix des logements en huit ans à Londres

## Espagne

P 35-39

- 31/10/2017 - Crise en Catalogne : les prix de l'immobilier de luxe en baisse de 20% à Barcelone ?
- 11/10/2017 - Les News Immobilières d'Octobre 2017 en Espagne
- 04/10/2017 - Crise en Catalogne : quel impact sur l'immobilier ?

## Chine

P40-43

- 25/10/2017 - La Chine lancera une inspection nationale sur les ventes de logements commerciaux
- 23/10/2017 - Chine : les prix des logements poursuivent leur stabilisation
- 23/10/2017 - Baisse de 49,2% des ventes dans l'immobilier commercial à Beijing
- 22/10/2017 - Chine : le marché immobilier poursuivra sa stabilisation (ministre)
- 20/10/2017 - Chine : ralentissement des prêts dans l'immobilier sur fond de restrictions sur les acquisitions
- 10/10/2017 - La Chine élabore des mesures qui auront des effets à long terme sur l'immobilier
- 06/10/2017 - La croissance des prix de l'immobilier chinois reste modérée en raison de contrôles rigoureux

## • 31/10/2017 - Le crédit bancaire et la masse monétaire sont en recul selon BAM

Bank Al-Maghrib (BAM) a récemment indiqué une décélération au niveau du crédit bancaire et de la masse monétaire en août dernier. La note relative aux indicateurs clés des statistiques monétaires du mois d'août 2017 révèle une accentuation de la baisse des facilités de trésorerie et une régression de l'agrégat monétaire M3 à 5% sur la même période.

Dans la note relative aux indicateurs clés des statistiques monétaires du mois d'août 2017, Bank Al-Maghrib confirme que le crédit bancaire au Maroc fait preuve d'un recul important au niveau des :

- Facilités de trésorerie à 3,4% après 0,8%
- Prêts immobiliers de 3,9% à 3,7%

Cependant, BAM indique une évolution en matière de crédits à la consommation. La baisse de ces prêts a ralenti à 4,5% après 4,7%.

Les crédits à l'équipement ont, quant à eux, augmenté de 13,5% après 11,2% en juillet dernier. Par secteur institutionnel, les prêts octroyés au secteur non financier affichent une hausse de 4,4% après 4,3% le mois précédent.

BAM souligne que cet accroissement explique l'accélération de l'évolution des crédits accordés au secteur privé (3,6% après 2,6%) et ceux dédiés aux ménages (3,9% après 3,5%). Une croissance ralentie de 15,6% contre 21,9% se fait remarquer au niveau de l'encours des entreprises publiques.

### Régression de 0,5% des crédits bancaires

Les crédits octroyés par les institutions bancaires affichent une régression de 0,5%, essentiellement engendrée par la baisse des facilités de trésorerie à 3,3% selon la note.

La même source ajoute que les autres catégories de crédits comme les prêts à l'équipement et ceux à la consommation enregistrent pourtant une croissance respective de 2,5% et de 0,7%, en glissement mensuel. Néanmoins, l'encours au prêt immobilier stagne d'un mois à l'autre.

Malgré cela, la note relative aux indicateurs clés des statistiques monétaires du mois d'août 2017 enregistre une accentuation du rythme de croissance de la monnaie scripturale (qui se chiffre à 6,5% après 6,2%) et de celui de la circulation fiduciaire (à 11,2% après 5,9%). La source précise également que le taux de la progression des placements à vue reste inchangé (4,9%).

Contrairement à celui de la M3, le rythme de progression du prêt bancaire a enregistré une décélération et se retrouve à 5,1% contre 5,8%, de même pour celui des créances nettes sur l'administration centrale qui s'établit de 11,2% à 10,6%. Entre autres, les réserves internationales affichent une atténuation de la baisse de 15,2% à 11,7%.

### La masse monétaire M3 baisse à 5% en août

BAM précise toutefois que la masse monétaire M3 a enregistré un recul à 5% en août dernier, après 5,3% le mois précédent, pour s'afficher à 1 237,7 MMDH. Par ailleurs, cette décroissance traduit une forte décélération, non seulement au niveau des comptes à terme (3,4% à 9%), mais également à travers les détentions des agents économiques en titres d'OPCVM monétaires (2,3% à 5,8%).

En glissement mensuel, l'agrégat M3 a également connu une progression de 1,1% en août dernier sous l'effet de l'évolution de 6,5% des réserves nationales nettes et de 2,7% des créances nettes sur l'administration centrale.

Source : [Meilleurtaux.ma](http://Meilleurtaux.ma)

- **30/10/2017 - L'application de la nouvelle loi se répercute sur le marché immobilier**

La révision de la loi qui prétendait « garantir la sécurité foncière » handicape le marché de l'immobilier marocain. Rappelons que cette loi a été publiée dans le Bulletin officiel du 14 septembre 2017. La polémique réside au niveau de sa mise en vigueur, qui a eu de fortes répercussions sur le déroulement des différentes opérations de transaction immobilière.

Dans le cadre du marché immobilier, le réaménagement de la loi sur les droits réels a défavorisé, non seulement les usagers, mais également les juristes, les banques, les promoteurs immobiliers et bien d'autres.

Au départ, l'objectif de cette révision de loi consistait pourtant à éliminer les prédateurs fonciers à travers la mise en place d'une procuration authentique de toutes les transactions immobilières (vente, location, donation, etc.). À titre de rappel, le gouvernement Benkirane (2011 à 2016) a initié ce changement législatif.

Suite à cette révision législative, les notaires, les avocats et les adouls ont reçu une exclusivité sur la rédaction des procurations immobilières. Le non-recours aux services de ces derniers implique l'annulation de l'acte par la force du droit.

### **Des complications pour certaines formes de procuration**

Le bulletin officiel du 14 septembre dernier a révélé la loi qui prétend « garantir la sécurité foncière ». Cependant, les opérations ont été retardées en raison de problèmes rencontrés lors de l'application de celle-ci.

À titre de rappel, **la mise en vigueur de l'amendement de l'article 4 du Code des droits réels date du 14 septembre 2017**. Parmi les cas les plus récurrents, on note celui des procurations sous seing privé, non rédigées par un juriste habilité. Ainsi, qu'en est-il des actes comme celui-ci, établis avant le 14 septembre ?

Cette question est particulièrement légitime dans le cas de notaires qui ont opéré avec une procuration non notariée pour conclure une vente immobilière et qui, subséquemment, engagent des démarches telles que l'enregistrement de la transaction à la Conservation foncière.

Sachons toutefois que cette forme de complication a déjà été examinée le 2 octobre dernier, au ministère de la Justice à Rabat. De nombreuses entités ont participé à la discussion, dont :

- Le ministère de l'Intérieur
- Le ministère des Affaires étrangères
- Les représentants des notaires, des banquiers, des conservateurs, des adouls, etc.

Ainsi, de nombreuses pistes ont été avancées, notamment « le recensement des mandats ayant servi à l'établissement d'un acte » qui intervient à la suite de l'application de la loi n°69-16. Le ministère de la Justice affirme qu'il appartient aux adouls et aux notaires de prendre en charge cette tâche.

Outre cela, ces derniers se chargent des opérations relatives au logement social. Ce marché permet aux notaires de profiter « d'une exclusivité » dans le cadre de la rédaction d'actes.

De nombreux efforts à fournir pour recenser les procurations datant d'avant le 14 septembre 2017

Le recensement des procurations immobilières établies avant la date du 14 septembre nécessite le déploiement de nombreux efforts. Me Amine Zniber, président du Conseil régional des notaires de Rabat se demande alors :

Comment y procéder ? Nous réglons les difficultés au fur et mesures en contactant les banques, les promoteurs immobiliers publics (comme Al Omrane et la CGI), les conservateurs fonciers.

## **Me Amine Zniber.**

Au terme du mois de septembre dernier, son instance a, via un courrier, communiqué à ses membres « les difficultés et les prises de contact entamées ».

Cette complication juridique conduit Mohammed Sassioui, président de l'Instance nationale des adouls à déplorer que :

Nous étions pour cette refonte décidée au sein de la Commission de lutte contre la spoliation (présidée par le ministère de la Justice). Le législateur a commis l'erreur de ne pas prévoir une période transitoire de 3 ou 6 mois pour l'application du nouvel amendement.

## **Mohammed Sassioui.**

Sa mise en vigueur à l'immédiat « a mis en difficulté » la corporation dès lors que « des procédures étaient déjà engagées » au sein des administrations sur la base de mandats sous seing privé. Ainsi, l'Instance se retrouve dans une situation compliquée. C'est sans doute la raison pour laquelle elle s'interroge sur les procurations qui possèdent plusieurs mandats.

De son côté, le ministère exige aux professionnels de « faire leur possible pour entrer en contact » avec ces catégories d'usagers. Par conséquent, le déplacement de ces derniers est alors indispensable, qu'ils soient au Maroc ou à l'étranger.

Pour réaliser les différentes transactions, les acquéreurs doivent recourir aux crédits immobiliers Maroc.

*Source : Meilleurtaux.ma*

## **• 24/10/2017 - La progression des encours des crédits aux promoteurs immobiliers**

L'encours des crédits accordé aux promoteurs immobiliers est passé de moins de 1 milliard DH à 59 milliards DH environ de 2002 à fin août 2017. Le passage à vide s'est opéré depuis 2017. À noter qu'avant d'entamer une descente progressive, l'encours des crédits pour la promotion immobilière était enregistré à 70 milliards DH.

Depuis quelques années, il est devenu habituel de voir chuter l'encours des crédits aux promoteurs immobiliers. Avec ses statistiques, Bank Al-Maghrib nous parle toutefois de renversement de la situation.

Cette année, le stock de financement connaît une hausse de 1,4% par rapport à août 2016. Malgré tout, une baisse de financement de 0,2% est constatée sur les données chiffrées du mois d'août 2017 par rapport à celles de juillet dernier.

Par ailleurs, Bank Al-Maghrib soutient un rythme rapide de croissance sur l'année en cours. Le stock de financement donné aux développeurs s'élevait à 55,5 milliards DH en janvier 2017. La progression est de l'ordre de 6% sur les 8 premiers mois 2017.

## **Plans de restructuration et chute des crédits aux promoteurs immobiliers**

La raison principale de la régression de l'encours des crédits aux promoteurs immobiliers n'est autre que les plans de restructuration établis par les investisseurs. Ils étaient nombreux à décider de rationner leurs financements bancaires.

Le groupe Alliances a, par exemple, réalisé une compression de l'ordre de 28% et a pu diminuer sa dette de 1,8 milliard DH à 1,3 milliard DH en fin 2016.

Le groupe Addoha a, quant à lui, ramené son endettement de 9,3 milliards à 5,7 milliards DH entre fin 2014 et juin 2017. Le montant de la compression s'est élevé à 3,6 milliards DH. Dans la foulée, ce grand groupe a réalisé un remboursement de 2,1 milliards DH de ses crédits à la promotion immobilière sur cette même période.

Parmi les autres raisons de la chute des crédits aux promoteurs immobiliers, Bank Al-Maghrib mentionne un affaiblissement du rythme de mise en chantier en raison d'un ralentissement de la demande dans l'immobilier résidentiel. La diminution par rapport aux nouveaux projets est de 26% sur l'année 2016. Cette forte baisse est encore

observée au premier semestre 2017 qui affiche un recul de 16% par rapport à la même période en 2016.

Il faut toutefois noter que le ministère de l'habitat a remarqué une petite hausse de 2% en 2015 quant aux mises en chantier dans l'immobilier résidentiel.

### **L'embellie prend forme, mais ne se généralise pas encore**

La progression de 6 % sur l'encours des crédits aux promoteurs immobiliers observée depuis janvier 2017 a toutefois retenu l'attention des professionnels de l'immobilier. Les experts parlent simplement d'une reprise progressive dans ce domaine précis.

En parallèle avec les remboursements des dettes bancaires significatifs réalisés depuis fin 2014, le groupe Addoha a eu la possibilité de contracter environ 1,8 milliard DH de nouveaux crédits immobiliers.

La reprise est néanmoins loin d'être globale. Les promoteurs immobiliers structurés en tant qu'entreprises individuelles rencontrent encore des difficultés à relancer leurs activités. La hausse de 2,5% sur 8 mois est loin d'être négligeable. Toutefois, il faut encore s'attendre à une baisse de l'ordre de 8% sur une année glissante, une prévision qui demeure encore très probable.

*Source : Meilleurtaux.ma*

### **• 16/10/2017 - Baromètre de conjoncture : Les entreprises du BTP optimistes**

**La concurrence déloyale est citée par 23% des dirigeants comme étant un facteur menaçant pour leurs activités et ce en dépit de la région, de la taille et le secteur de la société.**

Compétitivité, concurrence déloyale, financement et fiscalité... Ce sont les principaux enjeux énumérés par les chefs d'entreprises ayant répondu à l'enquête de conjoncture de la Confédération générale des entreprises du Maroc. A travers son baromètre trimestriel, la CGEM a mesuré les principales préoccupations des unités entrepreneuriales quelles que soient leurs tailles. D'ailleurs, ces enjeux restent partagés par l'ensemble des entreprises du pays. «Si la compétitivité sur le marché national est le principal enjeu pour les entreprises quel que soit leur profil, la concurrence déloyale est plus évoquée par les entreprises situées dans la région Casablanca-Settat.

Quant aux entreprises de BTP elles sont plus préoccupées par l'accès au financement», relève-t-on de la note relative aux résultats de la 13ème vague du baromètre de conjoncture de la CGEM. En effet, la concurrence déloyale est citée par 23% des dirigeants comme étant un facteur menaçant pour leurs activités et ce en dépit de la région, de la taille et le secteur de la société. La fiscalité et impôt ont été par ailleurs cités par plus d'un dirigeant sur 5 et en grande partie par les entreprises dont l'effectif ne dépasse pas les 20 employés. Un aspect qui, selon la confédération, affecte sensiblement moins les entreprises situées dans le Souss-Massa et celles ayant un effectif de 51 à 200 employés. L'autre préoccupation relevée dans le cadre de cette enquête n'est tout autre que la disponibilité et la qualification des ressources humaines.

Cet enjeu touche plus les grandes entreprises que les petites et encore moins dans la région de l'Oriental. Par ailleurs, 12% des chefs d'entreprises interrogés appréhendent le risque de la baisse d'activité. Une préoccupation qui ne semble pas trop inquiéter les entreprises du BTP qui affichent un optimisme sensiblement plus élevé dans un futur proche. Les problèmes liés aux créances impayées ont également été évoqués et ce par 10% des sondés. Les entreprises ayant répondu à l'enquête de la CGEM ont été interrogées sur des questions thématiques notamment, l'impact des délais de paiement sur leurs activités, la perception de l'évolution des marchés publics et l'impact du projet de flexibilité du dirham. Concernant ce dernier point, 58% des dirigeants semblent être moins informés de cette réforme. Les entreprises de petite taille représentent 32% de cette catégorie.

En termes d'impact, près de la moitié des dirigeants informés jugent que cela n'aura aucune incidence sur leur entreprise, tandis que d'autres s'attendent à un effet négatif (22%), une hausse des coûts des matières premières et produits importés (8%), une forte



variation des prix (3%), et un impact sur la compétitivité de l'entreprise (2%). S'agissant de l'environnement des affaires, les perceptions restent identiques à celles recueillies au premier trimestre de l'année : aucune évolution à constater à court terme. «Dans leur large majorité et à l'image des vagues précédentes, les dirigeants interrogés ne perçoivent pas d'évolution de l'environnement des affaires dans un avenir proche, ni de changement de la situation des différents indicateurs au cours des 3 prochains mois», commente la CGEM qui note néanmoins une progression des projections positives pour la quasi-totalité des indicateurs. S'agissant de l'évolution de l'investissement, 27% des entreprises ayant participé à cette enquête confirment avoir réalisé des investissements au cours des 3 derniers mois. Un taux qui, selon la CGEM, est sensiblement plus élevé dans les structures exportatrices et celles ayant entre 51 à 200 employés. Les entreprises ayant réalisé le moins d'investissement sont celles dont l'effectif ne dépasse pas 20 employés. Cet élan devrait être maintenu dans les mois à venir, notamment au niveau du secteur du BTP dont les entreprises souhaitent non seulement investir mais également augmenter leurs effectifs.

Source : *Aujourd'hui.ma*

### • **12/10/2017 - L'immobilier au maroc: les prix vont-ils baisser ?**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source : *Entreprendre.ma la vie économique*

- **03/10/2017 - Le crédit aux promoteurs immobiliers sort progressivement de sa torpeur**

**Si les crédits à la promotion immobilière ont piqué du nez sur les dernières années c'est aussi en raison du ralentissement naturel des mises en chantier dans le sillage d'une baisse de la demande adressée à l'immobilier résidentiel.**

Voilà quelques années que l'on s'est habitué à voir l'encours des crédits aux promoteurs immobiliers chuter continuellement. Mais depuis quelques mois la tendance est en train de s'inverser. Selon les statistiques que vient de publier Bank Al- Maghrib, ces financements se sont établis à fin août à 58,7 milliards DH. Ils sont en diminution minime de 0,2% par rapport à juillet dernier. Mais sur un horizon plus long qui est évidemment plus



parlant, la tendance est clairement haussière. Sur une année glissante (par rapport à août 2016) le stock de financements a augmenté de 1,4%. Le rythme de croissance s'est accéléré spécifiquement sur l'année en cours. Début janvier dernier le stock de financements accordés aux développeurs était encore établi à 55,5 milliards DH, ce qui fait qu'il a progressé de près de 6% sur les 8 premiers mois de l'année.

Mais l'on reste encore loin des niveaux enregistrés durant les années fastes du secteur de l'immobilier. Rappelons en effet que les crédits aux promoteurs immobiliers avaient atteint début 2013 plus de 70 milliards DH d'encours avant de régresser quasi continuellement depuis cette date.

Ce passage à vide est bien sûr à lier au rationnement volontaire par les grands promoteurs immobiliers de leurs financements bancaires, dans le cadre de leurs plans de restructuration. Pour ne retenir que les exemples des Groupes Addoha et Alliances, ceux-ci ont effectivement mis en route des stratégies de redressement entre 2014 et 2015. Dans ce sillage, le premier a compressé son endettement global de près de 3,6 milliards DH entre fin 2014 et juin 2017 pour le ramener de 9,3 milliards à 5,7 milliards DH. Il a remboursé spécifiquement pour 2,1 milliards DH de crédits à la promotion immobilière sur la période. Alliances pour sa part a ramené sa dette bancaire de près de 1,8 milliards DH fin 2016 à 1,3 milliards DH actuellement, soit une compression de près de 28%. Il faut aussi dire, que de manière générale, les promoteurs immobiliers ont vu leur sinistralité monter en flèche en quelques années, ce qui a poussé les banques à être plus regardantes sur la distribution de financements. Encore en 2016 les créances en souffrance détenues sur le secteur du BTP, qui inclut la promotion immobilière, ont progressé de 17,6%, portant le taux de sinistralité du secteur à 6,8%, contre 6,3% en 2015, selon les données de Bank Al-Maghrib. Hormis cela, si les crédits à la promotion immobilière ont piqué du nez sur les dernières années c'est aussi en raison du ralentissement naturel des mises en chantier dans le sillage d'une baisse de la demande adressée à l'immobilier résidentiel. Les nouveaux projets ont encore chuté de plus de 26% l'année dernière, une tendance qui se prolonge depuis 4 ans, si l'on excepte une petite croissance de 2% observée en 2015, selon les statistiques officielles du ministère de l'habitat. Même le premier semestre de l'année en cours n'en réchappe pas puisque les mises en chantier ont régressé sur la période de 16% par rapport au premier semestre 2016.

Comment s'explique dès lors la petite éclaircie observée depuis janvier dernier? Il faut croire que la machine est en train de reprendre doucement, fait-on simplement savoir auprès des promoteurs immobiliers. Là encore les grands opérateurs sont en première ligne pour redonner du tonus à la demande de crédit. Notons par exemple que le Groupe Addoha parallèlement aux remboursements de dettes bancaires conséquents effectués depuis fin 2014, a contracté près de 1,8 milliard DH de nouveaux crédits à la promotion immobilière. Avant que l'on retrouve les plus hauts niveaux d'encours de ces dernières années, une reprise ferme de la demande, seule à même de remettre en selle toutes les catégories d'opérateurs, est incontournable, expliquent les professionnels.

L'embellie est encore loin de se généraliser à l'ensemble du secteur. Ainsi, l'activité des promoteurs immobiliers constitués sous forme d'entreprises individuelles ne semble pas encore s'être remise sur le bon rail ainsi que le laisse penser l'évolution des financements demandés par ces opérateurs. Ils affichent certes une hausse de 2,5% sur les 8 premiers mois de l'année, mais l'on reste sur une année glissante sur une baisse prononcée de près de 8%.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **03/10/2017 - 90,7% des logements sont inoccupés en milieu urbain**

L'effectif des logements occupés est passé de 5.367.178 unités en 2004 à 7.071.118 en 2014, dont la part du milieu urbain est passée de 60,1 à 65,4%.

La célébration de la journée mondiale de l'habitat, qui coïncide avec le 2 octobre, est l'occasion de dresser un bilan de ce secteur. A cet effet, le Haut-Commissariat au Plan (HCP), qui s'appuie sur les données du recensement général de la population et de l'habitat, précise que le parc national de logements s'élève, en 2014, à 8,86 millions d'unités d'habitation, dont 6,19 millions en milieu urbain (soit 69,8%) et 2,68 millions en

milieu rural (30,2%). Quant aux logements occupés, ils représentent 79,8% de ce parc. Pour leur part, les logements vacants sont d'un taux de 12,2% et ceux secondaires et saisonniers de 8%. Le milieu rural, lui, se caractérise, selon la note du HCP, par la prédominance des logements occupés, soit 91,3% au lieu de 74,8% en milieu urbain. Cela étant, l'effectif des logements occupés est passé de 5.367.178 unités en 2004 à 7.071.118 en 2014, dont la part du milieu urbain est passée de 60,1 à 65,4%. Dans la même lignée, le HCP s'exprime sur les logements de prédilection.

### **Le parc moderne se situe à 65%**

D'après la même note, la répartition des ménages selon le type de logements occupé en milieu urbain montre une augmentation de la part des maisons marocaines modernes de 62,6% en 2004 à 65% en 2014 et celle des appartements de 12,4 à 17,5% et une baisse de celles des maisons traditionnelles de 8,1 à 5,5% et de l'habitat sommaire ou bidonville de 8,2 à 5,2%. Cependant, la répartition des ménages selon le type de logements dans le milieu rural fait apparaître une tendance à la baisse de la part des logements ruraux de 72,8% en 2004 à 64,0% en 2014 et une augmentation de celle des maisons marocaines modernes de 13,6 à 25,9%. Selon les régions, la répartition des ménages selon le type de logements en milieu urbain montre que 3 grandes régions se caractérisent par une part des ménages occupant les maisons marocaines modernes inférieure à la moyenne nationale. Il s'agit de Casablanca-Settat avec 50,1%, Rabat-Salé-Kénitra avec 60,9% et Marrakech-Safi avec 62,8%. Néanmoins, les deux premières régions disposent des parts les plus élevées en ménages habitant des appartements (30 et 20,5%) et des habitats sommaires ou bidonvilles (9,7 et 8,0%).

### **1.087.146 unités inoccupées en 2014**

Les logements vacants comptent, selon la même source, 1.087.146 unités en 2014, dont 90,7% en milieu urbain et 9,3% en milieu rural. Une grande dispersion est également constatée dans le milieu urbain au niveau régional. En détail, la proportion des logements vacants a atteint 24,1% dans la région du Grand Casablanca-Settat, 15,9% dans la région de Tanger-Tétouan-Al Hoceïma, 12,7% à Rabat-Salé-Kénitra, 12% à Fès-Meknès, 9,8% à Marrakech-Safi, 8% à Souss-Massa et 7,5% dans l'Oriental. Cette proportion n'est que de 4,6% à Béni Mellal-Khénifra, 2,3 % à Draa-Tafilalet et moins de 1,5% dans chacune des régions du Sud.

Les 48,5% des logements vacants en milieu urbain sont des appartements, soit 478.124 unités. Les maisons marocaines modernes se situent en second lieu avec 40,9% et les villas ou étages de villa en troisième position avec 4,4%. Alors que les maisons marocaines traditionnelles ne représentent que 3,3%. Dans l'ensemble, le nombre des appartements vacants est en nette augmentation en milieu urbain, avec une multiplication par plus de 3 fois, passant de 144.397 unités en 2004 à 478.124 en 2014. Celui des villas ou étages de villa vacants a été également multiplié par plus de 2 fois pendant la même période, en passant de 16.632 à 42.942 unités, alors que celui des maisons marocaines modernes n'a progressé que de 61%.

### **20,5% du parc est vieillissant et 6 ménages sur 10 sont une propriété**

Il ressort de la note du HCP que 20,5% du parc national de logements est âgé de moins de 10 ans, avec 21,2% en milieu urbain et 19,2% en milieu rural. En outre, 19,8% sont âgés de 50 ans et plus, avec 30,5% en milieu rural et 14,2% en milieu urbain. Plus du tiers des logements est âgé de 20 à 50 ans au niveau national avec 40,6% en milieu urbain et 30,8% en milieu rural et presque 43% de logements ont moins de 20 ans.

Quant au nombre de ménages urbains propriétaires de leur logement, il est entre 2004 et 2014, en augmentation de 57,7 à 61,9% au détriment des locataires de 29,6 à 27,3%. Les parts des ménages propriétaires de leurs logements dépassant la moyenne nationale se trouvent dans les régions de l'Oriental (68,6%), Béni Mellal-Khénifra (64,9%), Draa-Tafilalet (64,6%), Marrakech-Safi (62,8%), et Fès-Meknès (62,7%).

Les plus faibles parts sont observées dans les régions du Sud, allant de 42,3% à Dakhla-Oued Eddahab à 56,1% à Guelmim-Oued Noun.

En revanche, les plus importantes parts de ménages locataires se trouvent dans les régions de Dakhla-Oued Eddahab (48,6%), Laâyoune-Sakia El Hamra (44,1%), Guelmim-Oued Noun (35,1%), Tanger-Tétouan-Al Hoceïma (31,1%) et Souss-Massa (30%).

*Source : Aujourd'hui.ma*

- **27/10/2017 - Les prix de l'immobilier ont baissé de 1% en trois mois, une tendance ?**

**Selon le dernier baromètre LPI-SeLoger, les prix des logements anciens en France ont reculé en moyenne de 1% entre juillet et septembre. Une tendance? Non, juste un effet saisonnier amplifié.**

Après avoir continué à croître, mais plus doucement, cet été, les prix de l'immobilier dans l'ancien ont reculé de 1% en moyenne entre juin et septembre 2017, par rapport aux trois mois précédents. C'est ce qui ressort du dernier baromètre LPI-SeLoger publié mercredi 25 octobre. Le mètre carré est devenu un peu plus abordable dans près de la moitié des grandes villes étudiées. C'est notamment le cas à Nice (-4,8%), Lille (-2,3%), Rennes (-5,9%) ou encore à Toulouse (-3,4%). Pour rappel, il s'agit là des prix observés lors de la signature du compromis de vente.

Cette baisse s'explique, selon l'étude, par le déclin des prix des maisons (-2,5%) plus soutenu qu'en 2016 à la même époque (-1,2%), alors que ceux des appartements sont restés stables après avoir augmenté rapidement depuis le début de l'été. Cette évolution saisonnière n'inquiète donc pas les spécialistes du secteur.

"Il est habituel à cette période de l'année que le mouvement de progression des prix connaisse un grand ralentissement", nous a confiés Michel Mouillart, professeur d'Économie à l'Université Paris Ouest et auteur de cette étude mensuelle. Toutefois, "ce choc sur les prix est plus important que celui observé au cours des deux dernières années", tempère l'expert.

En effet, sur la période juillet-septembre, les prix avaient reculé de 1,7% en 2014, de 0,8% en 2015 et de 0,1% en 2016. "Pendant deux années consécutives, l'affaiblissement des prix en septembre s'est atténué, mais cette année on repique du nez", analyse Michel Mouillart, selon lequel "ce choc sur les prix est bien en ligne avec l'affaiblissement de la demande".

### **"Les prix continuent à dérapage à Paris"**

Voilà donc pour les tendances de prix observées sur les trois derniers mois. En revanche, en rythme annuel, la hausse est encore marquée compte tenu de la pression de la demande qui n'a fait que se renforcer depuis plus d'un an, souligne LPI-SeLoger. Et si parmi les grandes villes françaises, elle est le plus souvent inférieure à 5%, la variation est bien plus importante dans certaines métropoles comme Bordeaux, où les prix frôlent désormais les 4300 euros en moyenne (+12,4% sur un an).

L'escalade a même tendance à s'amplifier sur Paris (+8,1%). Dans la capitale, le mètre carré se négocie en moyenne autour des 9200 euros, mais dépasse maintenant les 9000 euros dans douze arrondissements. Et dans les 4ème, 6ème, 12ème et 18ème, la hausse est supérieure à 10%. "Les prix continuent à dérapage à Paris, même les arrondissements situés au nord-est de la capitale rentrent dans le bal", constate Michel Mouillart.

Mais le cas parisien est particulier. "Il y a une forme d'irrationalité qui correspond bien à la capitale sur laquelle on a vu revenir des acheteurs étrangers", explique l'auteur de l'étude. Jusqu'où les prix vont-ils monter? Difficile de le prédire. En tout cas, dans les autres grandes villes de France, "la hausse n'est pas en train de se calmer. En revanche, la demande commence à fléchir. Car les candidats à l'acquisition n'ont plus la capacité pour suivre", conclut Michel Mouillart. Et ce malgré des conditions de crédit qui restent attractives.

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

- **27/10/2017 - Logement neuf : hausse de 11% des mises en chantier à fin septembre**

(LaVielImmo.com) - Les mises en chantier de logements neufs ont progressé de 11,1% de juillet à septembre en France, comparé aux trois mêmes mois de 2016, tandis que les permis de construire ont augmenté de 9,7% à la même période, a annoncé vendredi le ministère de la Cohésion des territoires. Sur ces trois mois, les mises en chantier se sont élevées à 89.100 unités, tandis que le nombre de permis de construire délivrés dans le même temps a été de 135.900, précise un communiqué.

Le logement individuel (non groupé) a été légèrement plus dynamique que le segment du logement collectif: les mises en chantier y ont progressé de 14,3% de juillet à septembre, contre +13,2%. Pour les permis de construire, la hausse a été de 5,4% dans l'individuel et de 13,9% sur ces mêmes trois mois.

Sur les 12 mois écoulés à fin septembre, les mises en chantiers de logements neufs et les permis de construire ont augmenté respectivement de 17,6% à 414.000 unités et de 12,1% à 496.900 unités, comparé aux douze mois précédents.

Source : LaVielImmo.com avec AFP

- **26/10/2017 - 33% des acquéreurs français veulent arrêter de payer le loyer**

OpinionWay a réalisé une étude concernant les intentions d'achat immobilier des Français. Celle-ci consiste à déterminer leurs raisons financières et les moments de vie qui les motivent à acquérir un bien immobilier. L'analyse s'est portée sur dix grandes métropoles françaises : Paris, Lyon, Toulouse, Bordeaux, Lille, Strasbourg, Nantes, Aix-Marseille, Rouen et Nice.

L'étude effectuée par OpinionWay révèle les différentes raisons qui poussent les Français à acheter un bien immobilier. Certaines particularités caractérisent chaque métropole : les raisons financières, le confort envisagé par les acquéreurs, etc. Mais les moments de vie propices à l'achat immobilier sont similaires pour toutes les grandes villes.

L'étude révèle que les Toulousains et les Bordelais sont plus nombreux à avoir acheté un bien immobilier ou à envisager une acquisition dans les 5 dernières années (respectivement 49% et 47%).

Toulouse relève une dynamique particulièrement forte avec 32% d'intention d'achat pour les 5 prochaines années, alors que ce taux se situe à 25% dans l'ensemble des métropoles. En revanche, certaines villes représentent peu de projets envisagés :

- Strasbourg 22%
- Nice 22%
- Rouen 21%

L'installation avec le conjoint représente les 47% des raisons d'achat immobilier

Les grandes villes françaises ont un point en commun en ce qui concerne les moments de vie propice à l'achat. Différentes raisons poussent les Français à acquérir un bien immobilier dont la principale est la perception d'un héritage ou d'une donation. Les changements de situation familiale sont également des motifs qui les poussent à franchir le pas. Il s'agit notamment de :

- L'installation avec son conjoint : 47%
- L'agrandissement de la famille : 36%
- L'arrivée d'un premier enfant : 25%

Du côté des acquéreurs seniors, la perception d'un héritage ou d'une donation semble plus importante (57%, contre 35% pour les moins de 30 ans) et 53% pour les locataires contre 48% au niveau des propriétaires.

Les changements de situation familiale ont plus d'influence pour les jeunes de moins de 30 ans, ainsi que pour les femmes avec 49% contre 45% pour les hommes.



Outre cela, les raisons financières poussent les Français à acheter un bien immobilier. 36% d'entre eux souhaitent constituer une fortune pour leur avenir, tandis que les 33% veulent arrêter de payer le loyer.

24% des acquéreurs veulent avoir un jardin.

Les particularités au niveau du confort souhaité ne font pas l'unanimité des métropoles. À ce sujet, les motivations d'acquisition sont liées aux désirs suivants :

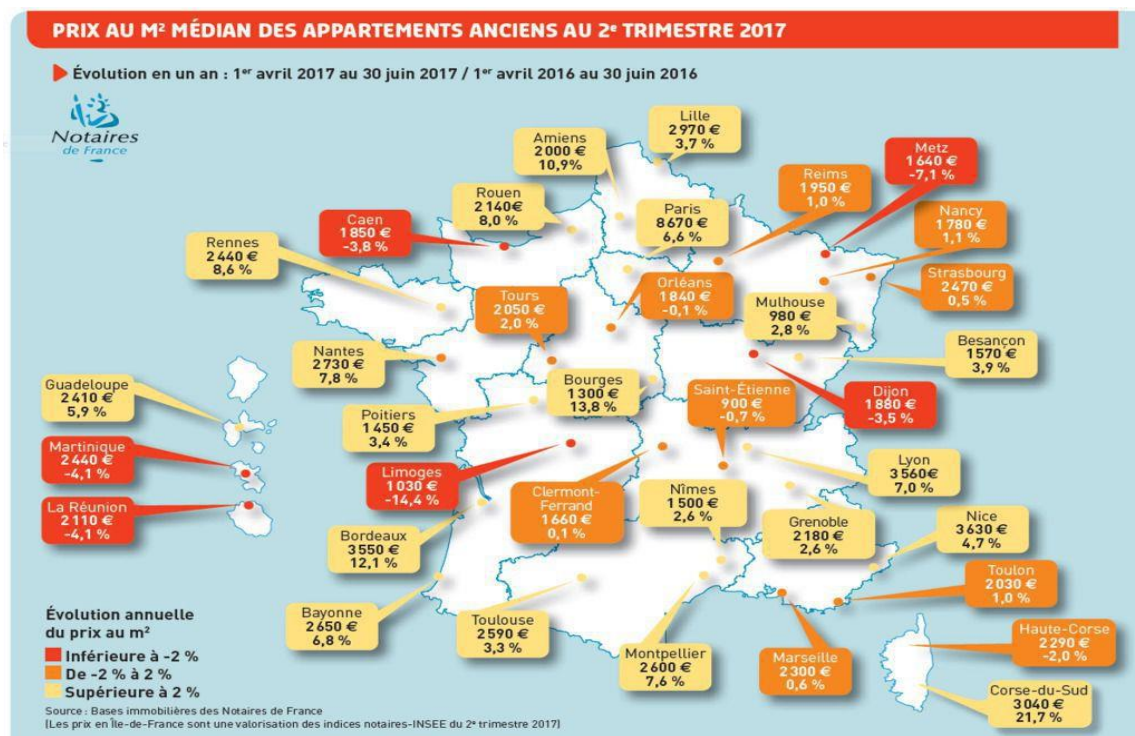
- avoir un jardin, pour 24 % des acheteurs en moyenne (30% pour Rouen, 31% pour Toulouse et 33% pour Aix-en-Provence)
- avoir une surface plus importante, pour 22% en moyenne (en particulier, les Parisiens à 27%, les Lyonnais à 29% et les Toulousains à 30%)
- vivre dans un quartier plus de calme, pour 16% en moyenne (20% à Toulouse et 22% à Aix-Marseille)
- bénéficier des transports et des commerces à proximité (à Bordeaux et à Nantes 15%)
- habiter dans un logement récent (14% à Bordeaux, 13% à Nice et 18% à Lille)
- vivre à proximité du lieu de travail, pour 8 % (15% à Bordeaux et 12% à Lyon)

Pour mener à bien la préparation de l'achat immobilier, la **simulation crédit immobilier** est une étape importante.

Source : Meilleurtaux.ma

## • 19/10/2017 - Immobilier : plus de 920.000 ventes dans l'ancien

19 Octobre 2017 - Les ventes de logements anciens ont bondi de 12% depuis un an entraînant également les prix dans leur sillage (+ 3,2%). L'Île-de-France affiche toujours les hausses les plus fortes.



Notaires

Toujours plus haut ! Le nombre de ventes de logements anciens continue d'augmenter mois après mois comme le confirme la note de conjoncture des Notaires. Pas moins de 921 000 transactions ont été en effet comptabilisées de juillet 2016 à juin 2017, soit un bond de 12% par rapport à la période juillet 2015-juin 2016. Une dynamique alimentée par la diminution des prix déclenchée par la crise de 2008, excepté dans quelques métropoles et l'Île-de-France, et la baisse des taux d'intérêt qui a redonné du pouvoir d'achat aux emprunteurs.

Prix des logements en hausse. Cette croissance des volumes de vente a entraîné les prix à la hausse, une tendance qui se confirme depuis le début de l'année. En effet, les valeurs ont progressé de 0,8% au 2e trimestre 2017 par rapport au 1er trimestre 2017, soit une hausse de 3,2% sur un an. C'est toujours l'Île-de-France qui connaît les poussées inflationnistes les plus fortes (+ 4,9%) sur un an pour les appartements contre + 3% en province. L'évolution du prix des maisons a été en revanche plus contenue en région parisienne (+ 1,9% sur un an) contre + 2,9% en province.

Et l'avenir ? Les Notaires ne se montrent pas inquiets quant à l'impact de la hausse des prix sur les volumes de vente pour les prochains mois. Associée à une légère remontée des taux d'intérêt depuis la fin 2016, cette dernière devrait contribuer au plafonnement du nombre de transactions qui se traduirait dans un second temps par une maîtrise des prix des logements. Le marché immobilier pourrait ainsi être à l'abri d'un décrochage violent.

Source : Pap.fr

## • 17/10/2017- Investissement : il est encore temps...

### **Prix. Ancien et neuf, tour d'horizon des placements immobiliers des grandes villes françaises. Où investir ? Sous quelles conditions ?**

Avec l'instauration l'an prochain de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), en remplacement de l'impôt sur la fortune (ISF), certains s'interrogent à juste titre sur l'opportunité d'investir dans la pierre, que ce soit dans l'ancien ou dans le neuf. Toutefois, cette imposition ne concerne qu'une frange de contribuables, ceux dont le patrimoine dans la pierre est égal ou supérieur à 1,3 million d'euros.

Autre facteur d'inquiétude des investisseurs potentiels : une conjoncture immobilière qui se dégrade tout doucement au fil des mois. D'abord du côté des prix. Cet automne, les professionnels de l'immobilier (notaires, agents immobiliers) dressent tous le même constat : la hausse des prix amorcée au premier semestre 2017 se poursuit, avec une moindre accélération au début de cette seconde partie de l'année. Selon Yannick Jehanno, président de Laforêt, les prix dans l'ancien devraient grimper en France de 2,5 à 4 % en 2017. Meilleursagents.com table sur 2 % dans les douze prochains mois. « Tout dépendra de la manière dont les gens réagiront après les annonces concernant le logement et l'immobilier en particulier », indique Brice Cardi, président de L'Adresse. Récemment, Meilleursagents.com a indiqué que le prix moyen en France dans l'ancien avoisinait 2 450 euros /m<sup>2</sup>, soit 8 % inférieur au plus haut enregistré en juin 2011. Reste que les écarts de prix et surtout les variations sur un an diffèrent dans les grandes métropoles. Hormis Bordeaux, qui caracole en tête (+ 14,5 %), les résultats sont contrastés : Lyon (+ 7,6 %), Strasbourg (+ 6,9 %), Nantes (+ 4,7 %), Toulouse (+ 3,1 %), Lille (+ 0,3 %) et Montpellier (- 1,4 %).

### **Cycle**

Concernant les volumes de transactions, le marché demeure globalement fluide et dynamique. Du côté des crédits immobiliers, la remontée des taux d'intérêt est amorcée depuis la fin 2016. Malgré ce modeste redressement, qui semble se stabiliser cet automne, le coût de l'argent demeure bon marché. « Nous sommes clairement en fin de cycle et les taux les plus bas sont derrière nous. Il n'est pas à exclure que la Banque centrale européenne stoppe à terme la politique de quantitative easing et décide de remonter ses taux directeurs. Fin 2017, nous prévoyons un taux moyen sur vingt ans inférieur à 2 %. Les vraies tensions pourraient survenir au premier semestre 2018 avec un taux proche de 2 % », précise Philippe Tabet, DGA de Cafpi. Pour l'Observatoire crédit logement/CSA, « le taux moyen des crédits immobiliers attendus pour la fin de 2017 devrait se situer entre 1,65 % et 1,75 % ».

Enfin, au chapitre des loyers, un « voyant » préoccupe les investisseurs : la tendance est négative. Le dernier baromètre de Clameur, observatoire des loyers privés, affiche un repli modeste sur un an de 0,6 % dans l'Hexagone. Et cette tendance gagne une majorité de grandes villes (Bordeaux, Nantes, Rennes, Le Havre, Marseille).

En résumé, la dégradation de trois facteurs commence à éroder le pouvoir d'achat immobilier et à grignoter la rentabilité locative. Toutefois, ce contexte changeant ne détourne pas encore les Français de la pierre. C'est un bien réel et tangible qui a un usage quotidien pour les locataires et à terme pour les propriétaires. Malgré la hausse récente du marché, les acheteurs ont le sentiment que les prix ne baisseront plus, si bien qu'ils brusquent leur décision. L'année 2017 devrait encore enregistrer des volumes de transactions élevés dans l'ancien. Certains observateurs avancent un nombre de ventes en hausse de 5 %.

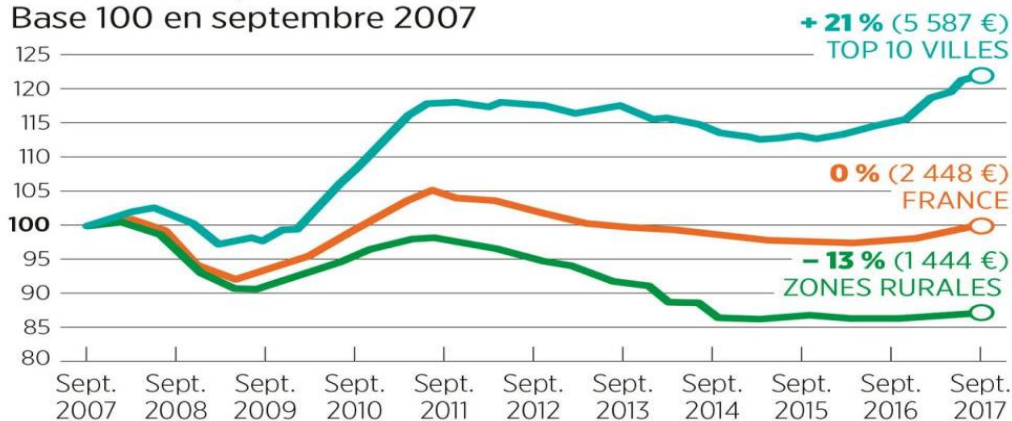
### La fin programmée du Pinel

Dans le neuf, la fin programmée du dispositif Pinel tel qu'il existe aujourd'hui devrait également décider des épargnants à passer à l'acte sans tarder avant la fin, programmée le 31 décembre 2017. Avant sa reconfiguration annoncée et pendant encore quelques mois, ce régime ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 12 % pour une période de location sur six ans, à 18 % sur neuf ans et à 21 % sur douze ans. À noter que le Pinel dans sa forme actuelle n'est aujourd'hui envisageable que si l'acte authentique est signé chez le notaire au plus tard le 31 décembre. Quant à la réduction d'impôt, elle interviendra dans un second temps, lors de la livraison de l'appartement.

En ce moment, les programmes disponibles et commercialisés annoncent des livraisons pour fin 2018 et 2019. Pour ceux qui sont dans les starting-blocks, prêts à concrétiser un investissement locatif dans les semaines à venir, quelques précautions sont à prendre. « Il faut sélectionner une opération bien localisée, c'est-à-dire la plus centrale possible et proche des transports et des commerces. Mieux vaut privilégier un immeuble qui ne sera pas à terme uniquement occupé par des locataires. Pour cela, il faut cibler les opérations proposant toutes les surfaces, soit du studio au 5-pièces. Cette précaution va contribuer à la bonne tenue des parties communes, car les propriétaires occupants sont plus attentifs et concernés par leur lieu de vie », conseille Éric Ninu, directeur commercial d'iSelection. Autre chausse-trape à éviter : ne pas acheter trop cher sous prétexte d'obtenir un avantage fiscal et vérifier par soi-même que les programmes neufs à construire dans la commune vont satisfaire une demande locative réelle.

### L'inflation des grandes agglomérations

Evolution des prix au m<sup>2</sup> depuis dix ans  
Base 100 en septembre 2007



Source : MeilleursAgents – INSEE.

« Au nord-est de Toulouse, où de nombreuses opérations de défiscalisation ont fleuri ces derniers mois, l'offre de logements neufs à louer est trop importante. Beaucoup d'appartements récemment livrés restent vides ou trouvent des occupants à des loyers de 15 à 20 % inférieurs à ceux qui avaient été annoncés aux acheteurs », affirme Jean-Marc Pouget, de l'agence Laforêt de Saint-Jean, une commune proche de la Ville rose. À Toulouse, l'ancien intra-muros se négocie entre 3 000 et 3 200 euros/m<sup>2</sup>. « On peut tabler sur une rentabilité annuelle comprise entre 3 et 4 % selon les surfaces et les secteurs. L'ancien à rénover peut être une bonne piste pour déduire les travaux de ses revenus fonciers », souligne Jean-Marc Pouget.

À Lyon, ville attractive et dynamique d'un point de vue économique et démographique, le marché reste solide et attire les investisseurs. « Dans le 2<sup>e</sup> arrondissement, à proximité des facultés, les bailleurs représentent un tiers de nos ventes », précise Sandrine Checa, agent immobilier. « Dans le centre, la demande reste forte et les petites surfaces partent très vite. Nous avons récemment vendu deux studios en guise de placement à des Français habitant Hong Kong qui ont acheté à distance », ajoute Antoine Gannat, chez Era Immobilier Lafayette. Rue Jean-Macé, un 2-pièces de 33 m<sup>2</sup> est parti sans rabais à 169 000 euros et sera loué 850 euros par mois.

### **Rentabilité**

Même à Bordeaux, les prix se sont envolés et affaiblissent mécaniquement la performance du placement. Toutefois, les appartements de qualité et dotés d'un bon emplacement se louent sans délai. Rue Frère, dans le quartier des Chartrons, un 34-m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée avec 55 m<sup>2</sup> de jardin vient d'être acheté 172 000 euros, avec un candidat locataire déjà sur les rangs (un étudiant), prêt à déboursier 620 euros par mois. Une ville comme Lille, eldorado des bailleurs depuis des années, commence à perdre de sa superbe. Dans le quartier Vauban, apprécié des étudiants, les petites surfaces pâtissent de l'encadrement des loyers instauré depuis le 1<sup>er</sup> février dernier. « En raison d'une baisse de loyer de 50 à 80 euros par mois et donc d'une rentabilité en repli, certains bailleurs commencent à revendre », observe Benoît Lambelin, chez Orpi BCS Immobilier.

Source : *Le Point.fr*

### **• 16/10/2017 - Spécial immobilier : en Île-de-France, le marché s'emball**

#### **Prix, volumes, hausses à deux chiffres dopent certaines villes franciliennes de la petite couronne qui profitent du Grand Paris.**

Comme c'est souvent le cas, la flambée des prix immobiliers parisiens gagne toute l'Île-de-France. « Cette progression se diffuse par cercles concentriques vers la première puis la seconde couronne », résume une récente étude du site MeilleursAgents.com. Dans la petite couronne, qui rassemble les trois départements limitrophes de la capitale (92, 93, 94), le boom du volume des transactions des appartements anciens est significatif, qualifié même d'« historique » par la chambre des notaires de Paris/Île-de-France : + 23 % sur un an ! Ce regain d'achats a dopé le prix de la pierre. En un an, toujours selon les dernières statistiques des notaires, les valeurs s'arrogent + 4,1 %, à 4 440 euros/m<sup>2</sup> en moyenne. Cette hausse varie toutefois selon les départements : la valorisation des Hauts-de-Seine atteint + 4,4 % (5 430 euros/m<sup>2</sup>), elle s'établit à + 3,7 % dans le Val-de-Marne (4 270 euros/m<sup>2</sup>) et à + 3,3 % en Seine-Saint-Denis (3 240 euros/m<sup>2</sup>). Mais, sur la base des avant-contrats signés cet été, les notaires prévoient pour ce mois d'octobre un « relâchement des prix » des appartements anciens en petite couronne. Affaire à suivre.

#### **Des fortunes diverses**

Les villes les plus concernées par la hausse se situent aux portes de Paris. À l'est et au sud, on constate des augmentations à deux chiffres. C'est notamment le cas à Saint-Denis (+ 13,4 %) et à Montreuil (+ 10,5 %), dans la Seine-Saint-Denis, ainsi qu'à Choisy-le-Roi (+ 12,7 %) et à Villejuif (+ 11,8 %), dans le Val-de-Marne. On relève aussi des variations notables dans ce même département à Charenton-le-Pont (+ 9,7 %) et à Vincennes (+ 6,9 %). « En raison des taux d'intérêt encore bas, nous voyons beaucoup de locataires parisiens des 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements qui passent le périphérique et achètent leur première résidence principale à Montreuil. Lorsqu'on quitte Paris, on peut gagner 30 à 40 % de surface pour un budget équivalent à celui de la capitale », remarque Larbi Belaychi, de l'agence locale Guy Hoquet. Le « bas Montreuil » continue d'être le secteur le plus cher et le plus prisé, avec un mètre carré qui se négocie désormais entre 6 000 et 7 000 euros. En revanche, du côté de la mairie de Montreuil, les valeurs sont moindres, naviguant entre 5 000 et 6 000 euros/m<sup>2</sup>. Même dynamisme à Romainville (93), qui gagne en attractivité. En 2022, cette commune bénéficiera de l'arrivée de la ligne 11, qui la reliera à Paris. « Inexistants il y a encore six ans, les programmes neufs dans le quartier du futur métro se multiplient. Dans l'ancien, les prix sont en progression et se négocient autour de 5 000 euros/m<sup>2</sup> », souligne Anne Desgranges, de l'agence Alexan



Immobilier, à Romainville. « Le budget maison des acheteurs, des Romainvillois et des Parisiens venus des 19e et 20e arrondissements, s'est apprécié. Inférieure à 300 000 euros il y a huit ans, l'enveloppe avoisine maintenant 500 000 euros », poursuit-elle.

« La petite couronne ouest de Paris est également bien portante et affiche des progressions de prix plus uniformes que dans l'Est parisien », relève Thierry Delesalle, notaire à Paris. Notamment les Hauts-de-Seine avec les villes de Boulogne-Billancourt (+ 8,6 %), Neuilly-sur-Seine (+ 7,6 %) et Courbevoie (+ 5,5 %). À Issy-les-Moulineaux, l'activité immobilière est dynamique et ne faiblit pas en cette rentrée. « On a pris 5 % de hausse depuis le début de cette année. Les habitations mises en vente, à la fois bien situées et en bon état, partent vite et au prix affiché. Certaines trouvent même preneur au-dessus de nos estimations », reconnaît Philippe Lachenal, agent immobilier à Issy-les-Moulineaux. Cette commune constitue depuis des années un marché de report pour les Parisiens en quête de plus de surface et soucieux d'habiter près d'une station de métro. « Outre la traditionnelle clientèle du 15e arrondissement qui fait partie de nos clients réguliers, nous voyons maintenant des personnes venant de secteurs plus centraux des 10e et 11e », relève ce dernier. Même constat à Vanves et Malakoff, situées plus au sud, où les prix se tiennent et où les délais de transaction sont rapides. Du côté de Levallois (92), « bien que les prix soient parfois plus élevés que dans certaines parties du 17e et équivalents à ceux de Neuilly, les ventes sont nombreuses », indique Laetitia de Francqueville, de l'agence Laforêt. Dans cette commune, l'ancien se négocie entre 7 500 euros et 8 500 euros/m<sup>2</sup>, mais les écarts sont importants. Comptez de 6 800 à 7 000 euros le mètre carré pour un appartement des années 1960 et 1970, avec travaux à la clé, et 9 000 euros pour des biens de standing (dernier étage, parking) proches de la mairie.

### **Demande**

Quant au marché des maisons dans ces secteurs qui bordent Paris, il reste en bonne forme avec des progressions un ton au-dessous. Le volume des transactions grimpe de 17 % sur un an, provoquant une appréciation des prix de 1,8 %, à 349 300 euros en moyenne, selon les notaires. La hausse se constate un peu partout autour de Paris : Villeneuve-le-Roi (+ 18,2 %), Gagny (+ 12,2 %), Champigny-sur-Marne (+ 6 %) ou Colombes (+ 2 %). En seconde couronne (91, 95, 77, 78), la majoration des valeurs (+ 2 %) reste modérée. Le prix moyen d'une maison ancienne tourne autour de 275 000 euros avec des disparités importantes selon les départements. C'est dans le 78 que le budget est le plus élevé, avec 360 000 euros en moyenne. Le plus abordable se situe dans le 77, avec 232 400 euros. Le site MeilleursAgents.com précise que les hausses (tous biens confondus) s'élèvent à 1,4 % dans les Yvelines, 1,2 % en Seine-et-Marne, 1,1 % dans le Val-d'Oise et 0,9 % dans l'Essonne. Un ménage « moyen » parvient encore à s'offrir 87 m<sup>2</sup> dans les 77 et 91, 71 m<sup>2</sup> dans le 95 et 61 m<sup>2</sup> dans le 78.

À Versailles, commune cotée, le manque de maisons est constant face à une demande régulière qui ne faiblit pas. « Dès qu'on en rentre une dans notre portefeuille, on est quasiment sûr qu'elle part en une semaine, voire moins », affirme Jean-François Baillot, agent immobilier à Porchefontaine. Dans cet ancien quartier ouvrier, il faut déboursier autour de 750 000 euros pour une maison de 3 ou 4 chambres. Le seuil du million d'euros est dépassé si l'on cible un bien équivalent dans le quartier chic et cher de Saint-Antoine.

*Source : Le Point.fr*

### **• 13/10/2017 - Spécial immobilier : le marché saisi par la fièvre**

Historique ! À Nîmes, à Bordeaux, ou encore au Mans, le prix de la pierre bat de nouveaux records avec une hausse à deux chiffres. Stop ou encore ?

Avec pas moins de 921 000 logements anciens vendus en un an selon l'indice Notaires-Insee, et pas moins de 402 500 unités mises en chantier (+ 14,5 %), l'appétit des Français pour la pierre ne semble pas retombé. Il faut dire qu'en deçà de 2 % toutes durées d'emprunt confondues, les taux des crédits restent toujours aussi attractifs, facilitant le passage à l'acte des candidats à la propriété. Leur besoin et leur envie de posséder leur home sweet home s'inscrivent en outre dans un contexte de croissance démographique, d'allongement de la durée de vie, avec davantage de personnes

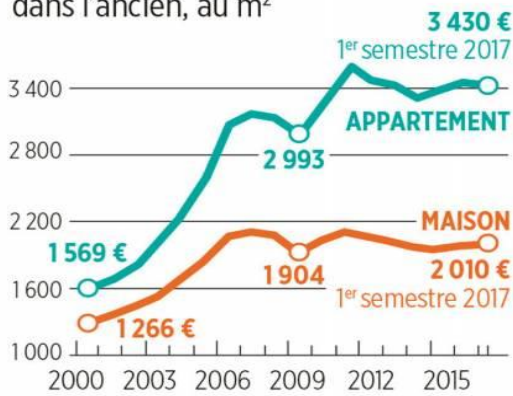


âgées maintenues à domicile, auquel s'ajoute l'augmentation du nombre de familles monoparentales.

Mais en attendant le « choc de l'offre » que promet d'apporter la mise en œuvre des mesures du tout nouveau plan Logement d'Emmanuel Macron, certaines villes de l'Hexagone doivent désormais composer et faire face à l'inquiétant emballement de leurs prix immobiliers.

### L'envolée des appartements

Evolution annuelle des prix moyens dans l'ancien, au m<sup>2</sup>



Source : Century 21.

### Des crédits toujours attractifs

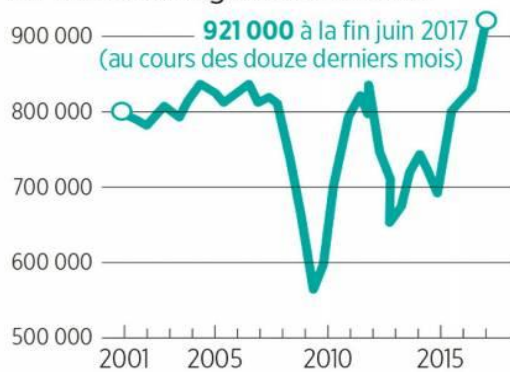
Evolution des taux des crédits immobiliers aux particuliers\*, en %



Source : Crédit logement/CSA.

### L'ancien bat un nouveau record

Evolution du nombre estimé de ventes de logements anciens



Sources : ECLN/SDES/CGDD/FPI.

### Le neuf a la cote

Evolution du nombre estimé de ventes de logements neufs



Sources : CGEDD d'après bases notariales et DGFIP.

« Au cours des seuls douze derniers mois, une hausse à deux chiffres a littéralement fait flamber les marchés de Besançon (+ 10 %), Bordeaux (+ 12 %), Nîmes (+ 14,5 %), Le Mans (+ 16,5 %), s'inquiète Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université Paris-Nanterre et porte-parole du baromètre LPI/SeLogger. La demande ne résistera pas longtemps dans ces secteurs atteignant des niveaux de prix insoutenables et que ne pourra compenser l'amélioration des taux de crédit. »

Agent immobilier depuis trente ans dans la capitale girondine, Yveline Desclaux tente de rassurer : « On n'aura pas la même progression que ces deux dernières années. Bordeaux n'est pas Londres ! » À Lyon et à Paris, l'accélération des prix semble également bien enclenchée, avec environ 7 % d'inflation annuelle. « Dès le lendemain de l'élection présidentielle, une bousculade a nourri la surenchère des prix de l'hypercentre de la capitale des Gaules, où le mètre carré a gagné 500 euros au cours du seul premier semestre 2017 », note Bruno Gattet, directeur des agences Century 21 Presqu'île Immobilier. Demande énorme, offre famélique, dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, il faut désormais déboursier 300 000 euros pour un 3-pièces de 70 m<sup>2</sup> et prévoir 450 000

euros de budget pour une centaine de mètres carrés dans les quartiers bourgeois situés entre la place Bellecour et la gare de Perrache.

### Des droits de mutation ruineux !

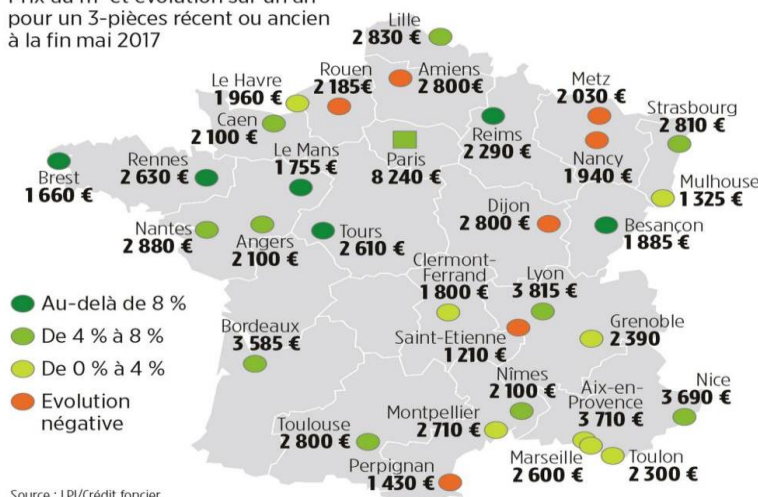
« On retrouve ce scénario de pénurie à Paris, qui risque la surchauffe. Cependant, en dehors de la capitale et de quelques grandes métropoles dynamiques, pas d'euphorie dans la plupart des autres villes, même confrontées à la pression de nombreux acheteurs. Tout et n'importe quoi ne se vend pas à n'importe quel prix, les candidats ont une connaissance affûtée de la cote du marché, glanée dans la presse et sur Internet », observe Laurent Vimont, président de Century 21 France. La météo des prix est plus clémente dans les agglomérations de Marseille, Nice, Rennes et Toulouse, toutes sous la barre des 3,5 % d'augmentation, tandis qu'à l'opposé certains marchés s'effondrent, comme à Perpignan ou Limoges, en net retrait.

« Si le pouvoir d'achat immobilier des Français a retrouvé son niveau de 2002, il a été malmené dans les grandes villes dont les prix ont beaucoup augmenté depuis dix-huit mois. Un ménage moyen peut s'offrir une cinquantaine de mètres carrés à Marseille, Montpellier, Lille, Nantes, Toulouse ou Strasbourg, mais pas plus de 40 mètres carrés à Bordeaux, Nice, et moitié moins à Paris ! » analyse Sébastien de Lafond, président de MeilleursAgents.com. Porte-parole du courtier Meilleurtaux, Maël Bernier pointe du doigt les ponctions annexes : « Aujourd'hui, sur un prêt de 200 000 euros dans l'ancien, il faut compter 15 613 euros de frais d'achat, dont 13 173 euros de taxes revenant directement à l'État et aux collectivités locales, et supportés en totalité par l'acheteur. Réformer les droits de mutation aurait été une bonne chose pour fluidifier le marché et l'accès à la propriété, notamment chez les primo-accédants. »

Même son de cloche chez Alain Dinin, patron de Nexity : « L'État, qui dépense 42 milliards pour le logement, prélève 68 milliards via les frais de notaire, les impôts et taxes sur l'immobilier, etc. Un chiffre en augmentation ces dernières années et supérieur de 10 à 15 % à ce qui a cours chez nos voisins européens ! »

### Des fortunes diverses

Prix au m<sup>2</sup> et évolution sur un an pour un 3-pièces récent ou ancien à la fin mai 2017



### Les limites des mesures en faveur du neuf

Du côté du neuf, le prolongement annoncé du dispositif Pinel et du prêt à taux zéro (PTZ) pendant quatre ans en zone tendue offre une visibilité inédite aux promoteurs. De quoi répondre à l'engorgement de l'habitat en zone tendue ? Pas si sûr. « Le gouvernement voit juste en voulant construire plus là où les besoins sont les plus forts. Toutefois, cette concentration géographique des aides risque d'y accroître la demande des investisseurs et de déséquilibrer le marché », commente Jean-Philippe Ruggieri, directeur général délégué de Nexity. « L'activité tonique du marché du neuf compte de plus en plus d'investisseurs achetant à titre patrimonial. En louant le bien à leurs enfants ou à leurs parents, ils répondent au réel besoin de loger leur famille, différant en cela des achats

de défiscalisation pure et dure », poursuit Olivier Bokobza, directeur général du pôle résidentiel de BNP Paribas Immobilier.

« Apporter un plus grand soin dans la politique d'aménagement du territoire et la perspective du Grand Paris et du Grand Lyon peut contribuer efficacement à alimenter l'offre de logements à des prix plus accessibles », plaide Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers (Imsi). « La décision d'exonérer la plus-value lors de la vente d'un terrain en zone tendue devrait fluidifier l'offre foncière, avec toutefois un décalage dans le temps. Pour l'heure, les grandes villes de l'arc Atlantique, comme Bordeaux et Nantes, ont dopé nos ventes, notamment auprès des investisseurs, même si on ne doit pas dépasser un certain seuil, sous peine de ralentir l'écoulement des programmes neufs, le budget des candidats n'étant pas extensible », note Jean-Philippe Bourgade, PDG de BPD Marignan.

Mais alors que Bordeaux a entrepris une imposante cure de restructuration et d'embellissement, son offre de logements privés ne s'est pas accrue pour autant. Sa gentrification risque de poser un problème d'aménagement à la communauté urbaine. Et tous les efforts entrepris pourraient alors buter sur l'accession au logement des ménages aux budgets moyens ou modestes.

Source : *Le Point.fr*

## • 12/10/2017 - Politique du logement : le pari macronien

**En matière d'immobilier, le président raisonne en économiste. Il souhaite optimiser la distribution des aides au logement et booster la construction sur les zones qui en ont besoin. Décryptage.**

Pendant la campagne présidentielle, Emmanuel Macron n'a lancé aucun slogan promettant aux Français de devenir tous propriétaires ou leur faisant miroiter une maison à 100.000 €. Il n'est pas l'ami de Martin Bouygues, comme l'était Nicolas Sarkozy. Et il a annoncé qu'il allait supprimer l'ISF sur les actions, mais pas sur l'immobilier, et réformer les aides au logement. Faut-il pour autant en conclure qu'Emmanuel Macron n'aime pas la pierre, qu'il ne sera pas un président bâtisseur ? Pas si sûr !

En matière d'immobilier, il raisonne en économiste. Loin de lui l'idée de négliger un secteur qui, avec la construction, pèse un cinquième de l'économie française, mais le président veut avoir une réflexion plus globale. "Beaucoup d'économistes considèrent qu'il y a une différence entre investir dans l'immobilier et dans une entreprise du secteur productif", constate Alain Trannoy, professeur à l'AMSE, l'école d'économie d'Aix-Marseille, qui a participé comme expert aux groupes de travail d'En Marche ! "Nous faisons le constat très partagé que le système productif français est en déclin depuis vingt ans. Il faut donc réorienter une partie de l'épargne des Français, concentrée sur les emprunts d'Etat et l'immobilier, vers les activités productives. Le CAC 40 est détenu à 45% par des investisseurs étrangers : ne pensez-vous pas que cela explique une partie de la distance que les grands groupes prennent avec le site de production France ?", poursuit l'économiste. D'où le choix de transformer, sans états d'âme, l'ISF en impôt immobilier. "Que les Français possèdent ou louent leur logement, ce n'est pas le plus important, note par ailleurs l'économiste Philippe Martin, professeur à Sciences-Po. Ce qui compte, c'est qu'ils soient mobiles géographiquement" pour saisir les opportunités professionnelles et remettre l'ascenseur social en mouvement.

Pour qu'un salarié puisse se loger dans les zones dynamiques en emplois, il doit pouvoir y trouver un logement abordable... Mais faut-il continuer à subventionner fiscalement les investisseurs en logement locatif (via des dispositifs comme le Pinel ou, avant lui, les Robien, Besson, Borloo...) ou à distribuer l'aide personnalisée au logement (APL) sans affiner les critères ? En vingt ans, rappelle le Premier ministre Edouard Philippe, les dépenses de l'Etat pour la politique du logement sont passées de 20 à 42 milliards d'euros. Pourtant, le poids des dépenses de logement dans le budget des Français n'a pas baissé : il est passé de 24,1% à 26,4% entre 2005 et 2015, selon l'institut de statistiques européen Eurostat. Pour certains ménages, il atteint 40% ! La France est ainsi dans les trois pays les plus chers de l'Union européenne ! "A la place des produits fiscaux, il faut faire de bonnes opérations immobilières, là où il y a des besoins, dans les zones vraiment

tendues", note un ministre, ancien élu local, qui dénonce les conséquences de la défiscalisation sur l'étalement urbain, coûteux et inutile pour les villes moyennes.

### **"Un choc d'offre"**

Plutôt que de soutenir la demande – celle des locataires via les APL, celle des investisseurs via la défiscalisation ou le prêt à taux zéro –, Emmanuel Macron estime qu'il serait plus efficace de faire "un choc d'offre". Les zones qui en ont besoin sont bien identifiées : l'Ile-de-France, l'espace entre Lyon et la frontière suisse et la région Paca. C'est là que devrait se concentrer l'effort budgétaire. L'Etat est aussi prêt à y abattre une carte magique : celle des opérations d'intérêt national (OIN). Dans ces projets urbanistiques – il y en a six dans le cadre du Grand Paris par exemple –, c'est le préfet qui délivre les permis de construire et pas les maires. "Il faut aider ces derniers, note un économiste proche du président. Leurs électeurs n'aiment pas les constructions qui densifient la population et font baisser les prix. Ce n'est pas toujours facile pour eux de prendre les décisions." Il faut aussi simplifier les réglementations, limiter dans la durée les délais de recours sur les opérations. "Cela revient à faire dans l'immobilier ce que la loi Macron a permis sur le secteur des transports, avec les fameux bus Macron", note le libéral Robin Rivaton, coauteur de "l'Immobilier demain : la Real Estech, des rentiers aux entrepreneurs" (édition Dunod, 2017) et conseiller économique de Bruno Le Maire pendant la primaire.

Aux équipes d'Emmanuel Macron – pilotées notamment par Julien Denormandie, secrétaire d'Etat auprès du ministre de la Cohésion des territoires, Jacques Mézard – de prendre la main. Il est important que cette approche fonctionne, car les besoins en immobilier sont considérables et prévisibles : la France, sous l'effet de l'évolution de sa démographie et des structures familiales, comptera 250.000 ménages supplémentaires par an et ceci jusqu'en 2030. "Il faudrait aussi songer à moderniser le secteur de l'immobilier et de la construction, à soutenir les innovations dans les matériaux et les start-up de l'immobilier, souligne Robin Rivaton, car des géants apparaissent aux Etats-Unis et en Asie."

Derrière ce "choc d'offre", certains devinent en Emmanuel Macron un "président delouvriériste", du nom du préfet Paul Delouvrier, à qui de Gaulle avait confié, après un survol de la région parisienne en hélicoptère, la création des villes nouvelles. Dans le rapport de la commission Attali, dont il était rapporteur, n'était-il pas question de créer dix Ecopolis, des "espaces urbains durables" d'au moins 50.000 habitants ? Attention toutefois à deux dangers. "Le risque de l'urgence", prévient l'architecte urbaniste Roland Castro, qui a distillé ses conseils au candidat d'En Marche ! : il faut travailler la densité au petit point, plutôt que de faire de grands ensembles isolés. Le second est un danger latent : l'augmentation du taux de vacance des logements en France. Malgré la pénurie dans certaines zones, il atteint 8% du parc. "Que va-t-on en faire ? Comment les mobiliser ? Sans locataires, donc non rentables, trouveront-ils des propriétaires ?", s'interroge Alain Trannoy, qui y voit une bombe à retardement économique dans certaines villes petites et moyennes, celles qui souffrent déjà d'un manque d'activité économique et d'une chute démographique. D'où l'intérêt, selon l'économiste, de soutenir l'investissement industriel : "Dans l'économie tertiaire, tout est concentré dans les grandes métropoles mais l'industrie, elle, recherche des terrains peu chers, et peut donc se localiser dans les villes petites et moyennes." C'est le pari macronien. Logique mais difficile.

*Source : Le Nouvel Obs*

- **10/10/2017 - Des logements sociaux accessibles A tous**

**Plus de 10000 logements composent le parc social de Lot-et-Garonne. L'offre se développe chaque année. Coup de projecteur sur la location et l'accèsion à la propriété.**

Le Lot-et-Garonne compte plus de 10000 logements sociaux sur son territoire. L'offre s'enrichit d'année en année, les bailleurs étant encouragés à construire davantage pour adapter l'offre à la demande. Plusieurs organismes sont en effet actifs dans le département en matière de logement social. Il faut dire que la demande y très

importante. Une majorité de ménages, situés en dessous du plafond de ressources requis pour y accéder, est en effet accessible au logement social. Le revenu médian net annuel par habitant est, comme dans toutes les zones rurales, inférieur à la moyenne nationale : il se situe à 19339€, contre 23242€ sur l'ensemble du territoire français. Soit une différence d'environ 20%.

Le souci est donc constant de la part des pouvoirs publics de favoriser l'émergence d'une offre accessible pour les ménages les plus modestes, que ce soit en location ou en accession à la propriété. Sur une très grande partie de communes du département, des habitations de tous types sont proposées sur le marché. Cela va de l'appartement T1 à la villa T5, en passant par les logements de taille moyenne. Cette diversité se retrouve aussi dans le type de construction. Comme sur le marché privé, le Lot-et-Garonne a la particularité de proposer des logements sociaux plus grands que la moyenne : individuel (la majorité des habitations proposées) ; intermédiaire (forme urbaine entre la maison et l'immeuble collectif caractérisé par un accès individualisé au logement et des espaces extérieurs privatifs) ; ou encore collectif.

Pour les locataires du parc social, accéder à un logement constitue une bouffée d'air frais. Car en plus d'y bénéficier de loyers plus avantageux que sur le marché privé, ils peuvent également avoir droit à l'APL (Aide personnalisée au Logement), une aide financière destinée à réduire le montant du loyer, attribuée selon des conditions de ressources qui varient selon la composition du foyer et la zone géographique. Mais le logement social, ce n'est pas seulement la location d'un HLM. C'est aussi la possibilité de devenir propriétaire. Dans le Lot-et-Garonne comme sur le reste du territoire français, il est ainsi possible de se porter acquéreur d'un bien auprès des organismes du département. Plusieurs logements sont ainsi mis en vente chaque année à destination des ménages les plus modestes.

Premièrement, par le biais de la vente des logements HLM à leurs occupants. Chaque année, les organismes décident de mettre en vente une partie de leur parc, de manière à permettre aux locataires de développer un parcours résidentiel. Il s'agit généralement des opérations les plus anciennes. Cela nécessite d'abord l'accord du Préfet. Le prix, en-dessous du marché classique, est généralement fixé en collaboration avec la Direction Immobilière de l'Etat (DIE). Ce qui aide les ménages les plus modestes, ceux qui ont été contraints de rester dans le parc social, à devenir plus facilement propriétaires : les prix s'y situent entre 1000 et 1200€/m<sup>2</sup>.

L'autre dispositif qui permet aux ménages les plus modestes d'accéder à la propriété est le PSLA (Prêt Social Location Accession). Ce prêt se décompose en deux phases, une phase de location (de un à quatre ans) pendant laquelle le bénéficiaire paie un loyer composé d'une indemnité d'occupation et d'une épargne qui lui permettra d'accéder à la propriété (apport personnel) ; et une seconde phase qui débouche sur l'acquisition de son logement. Le logement ne doit pas excéder certains plafonds de prix HT au mètre carré, qui varient selon l'emplacement. Pour bénéficier du PSLA, l'emprunteur doit respecter des plafonds de ressources, qui eux aussi varient selon la zone et la composition du foyer. Ce Prêt Social, qui offre d'autres nombreux avantages, comme un taux de TVA réduit et une exonération de taxe foncière, ainsi que de frais de notaires réduits, a l'avantage de pouvoir être cumulé avec d'autres dispositifs (voir ci-contre).

### **De nombreuses aides pour faciliter un parcours résidentiel**

Devenir propriétaire d'un logement social, c'est possible. Notamment en rachetant un logement ancien à son organisme HLM, ou en bénéficiant du PSLA (Prêt Social Location Accession). Ce dispositif présente l'avantage de pouvoir être cumulé avec d'autres aides.

Prêt à Taux Zéro. L'aide la plus importante est le Prêt à Taux Zéro. Prolongé par le gouvernement jusqu'à la fin de l'actuelle mandature en 2022, le PTZ est un prêt aidé octroyé par l'État qui vous permet d'acheter votre logement si vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années, sous conditions de ressources qui sont fonction de vos charges de famille et de la zone où vous voulez acheter. Le montant du PTZ dépend également de la zone où vous achetez



vos logement. Le prêt ne peut financer qu'une partie de l'achat, vous devez le compléter par un ou plusieurs prêts et éventuellement un apport personnel. Ce logement doit être neuf ou ancien avec des travaux. Le montant du PTZ est plafonné à 40 % du coût de l'opération.

La durée de remboursement du PTZ dépend de vos revenus, de la composition du ménage et de la zone géographique dans laquelle vous achetez votre futur logement. Plus vos revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte. Elle s'étend de 20 à 25 ans selon les cas, et comprend 2 périodes : la période de différé, pendant laquelle vous ne remboursez pas le PTZ (cette période est, selon vos revenus, de 5, 10 ou 15 ans) ; et la période de remboursement du prêt, qui suit le différé, varie entre 10 et 15 ans.

Source : La Dépêche.fr

- **09/10/2017 - La fin 2017 serait le moment idéal pour acheter, selon les courtiers en crédits**

Face à la mise en oeuvre de la réforme du PTZ prévue par le projet de loi de finances pour 2018, les courtiers en crédits immobiliers estiment que la fin 2017 est propice à ceux qui souhaitent accéder à la propriété.

En septembre 2017, les taux des **prêts immobiliers** restent historiquement bas. Jusqu'à 25 ans de crédit, les banques prêtent à moins de 2 %, selon le courtier Cafpi. Hors assurance emprunteur, les bons dossiers se négocient actuellement à 1,31 % sur 20 ans et à 1,51 sur 25 ans. "Avant une année 2018 qui ne s'annonce pas sous les meilleurs auspices, tous les signaux sont en vert pour accéder à la propriété durant les prochains mois", explique la Cafpi.

Le projet de loi de finances pour 2018 a en effet prévu de supprimer le Prêt à taux zéro (PTZ) dans les zones A, A bis et B1 en ce qui concerne l'immobilier ancien. Pour le PTZ dans l'immobilier neuf, il sera limité à 20 % de quotité (montant de l'achat pouvant être financé à taux zéro) en zone B2 et supprimé en C. Concrètement, "cette suppression du PTZ ancien en zones tendues représente un manque de financement moyen de 44 000 € pour les primo-accédants concernés, soit 34 % de ménages privés en 2017", souligne Empruntis.

L'entrée en vigueur de la réforme du PTZ n'étant prévue qu'en janvier 2018, "les primo-accédants ont jusqu'à la fin novembre pour déposer leur dossier et profiter à plein du PTZ avant la fin de l'année", lance Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de la Cafpi. Selon lui, "il semblerait que cette fin 2017 soit le moment idéal pour acheter".

Source : Le Figaro.fr Particulier

- **06/10/2017 - Politique du logement : les limites du projet Macron**

La Tribune publie chaque jour des extraits issus des analyses diffusées sur Xerfi Canal. Aujourd'hui, les limites du projet Macron pour la politique du logement du gouvernement.

Le gouvernement a présenté mercredi son projet de loi pour le logement. Sa politique s'appuie sur deux postulats et un impératif :

1. Les Français paient trop cher leur habitat.
2. Les aides au logement sont inefficaces, voire inflationnistes pour certaines.
3. Il faut faire des économies pour rentrer dans les clous bruxellois.

L'objectif est de baisser les prix en déverrouillant le foncier, en baissant les aides, en allégeant les normes, et en fluidifiant le parcours locatif.

#### **1,4 milliard d'économies issues du parc HLM**

Dans le parc public, la baisse des aides est un jeu à somme nulle pour les locataires et a d'abord vocation à réduire le déficit : en abaissant de 50 euros par mois en moyenne l'APL versées aux 2,2 millions de locataires HLM, contre une diminution identique de leurs loyers financés par les bailleurs sociaux, le secteur du logement devrait ainsi contribuer à

hauteur de 1,4 milliard d'euros aux 16 milliards d'économies recherchés par le gouvernement pour 2018. Certes le loyer diminue, mais l'aide aussi, du même montant. L'effort financier pour se loger reste donc strictement le même.

Côté parc privé, pas sûr que la baisse des prix soit au rendez-vous. La baisse des loyers du privé reste suspendue à la promesse d'un choc d'offre. En toute logique, le point de départ c'est le foncier. C'est même au cœur de la stratégie du gouvernement, avec ce constat : sur les dix dernières années, les prix du foncier se sont envolés de 71%, contre 24% pour la construction et 12% pour l'inflation. Et si les prix des terrains flambent, c'est parce que l'offre est trop étroite en raison d'incitations favorisant la rétention.

### **Dans le privé, les résultats risquent d'être décevants**

Pour débloquer la situation, des abattements fiscaux seront mis en place pouvant aller jusqu'à 100% sur les plus-values réalisées sur des terrains cédés dans une zone tendue en vue de construire du logement social. La mesure est limitée dans le temps afin de précipiter les cessions et ainsi faire reculer les prix du foncier. Les résultats risquent cependant d'être très décevants. En effet, le verrou fiscal existe, mais il y en a un autre, politique celui-là : la difficulté d'obtenir un permis de construire. Le frein est politique, qui veut qu'un « maire bâtisseur soit un maire battu ». Or rien n'est prévu pour contourner cette vision malthusienne. Les compensations financières promises ne sont rien face au risque de perdre une élection.

Reste le second axe pour produire un choc d'offre. Il concerne la construction elle-même, et s'articule autour deux idées fortes : concentrer l'effort de l'Etat sur les zones tendues, c'est-à-dire là où le déséquilibre entre offre et demande fait grimper les prix des loyers et de l'immobilier (Ile de France, Côte d'Azur, grandes métropoles régionales) ; et réduire les coûts de construction. C'est dans cette optique qu'il faut aborder le recentrage du dispositif fiscal Pinel et du PTZ. La construction de 80.000 logements étudiants rentre aussi dans ce cadre, la pénurie étant forte dans les zones tendues.

Du côté du coût de la construction, le gouvernement prévoit un moratoire sur les normes, les logements ne devant plus tous être accessibles aux personnes à mobilité réduite comme l'exigeait la loi de 2005 sur le handicap. Mais là aussi, il ne faut pas s'attendre à un miracle.

### **Des moyens trop focalisés sur l'objectif d'économies**

Si le prolongement du Pinel et du PTZ a été accueilli par un « ouf » de soulagement par les professionnels, son recentrage va alléger la facture pour le gouvernement au prix d'une baisse de la construction neuve : six PTZ sur dix accordés le sont dans des zones non-tendues. De même, rien n'indique que la baisse des coûts de construction se retrouve bien dans la facture finale.

Mieux loger les Français et pour moins cher, l'ambition est grande. Mais les moyens sont trop limités et trop focalisés sur l'objectif d'économie. Se recentrer sur les zones de pénurie aurait un sens si le gouvernement y allouait plus de moyens grâce aux économies qu'il opère ailleurs. Ce n'est pas le cas, et à la fin du quinquennat la France risque bien de n'être pas beaucoup plus avancée.

*Source : La Tribune.fr*

### **• 06/10/2017 - Prêt à taux zéro et cite : Emmanuel Macron fait marche arrière**

À l'occasion d'un événement organisé ce vendredi par la Fédération française du bâtiment, le président de la République a fait une série d'annonces sur certains dispositifs du plan logement, qui ne seront finalement retouchés qu'à la marge.

L'Élysée cède à la pression des lobbys de la construction. Emmanuel Macron était en déplacement ce vendredi aux "24 heures du bâtiment", un événement organisé par la fédération du secteur (FFB). Le président de la République a fait une série d'annonces sur un certain nombre de dispositifs prévus dans le cadre du plan logement dévoilé le mois dernier.

Aides personnalisées au logement (APL), prêt à taux zéro (PTZ), crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)... Ces mesures ne seront finalement retouchées qu'à la marge. Tout d'abord, il n'est plus question de supprimer immédiatement le PTZ pour l'achat d'un logement neuf dans les zones les moins tendues de France, c'est-à-dire là où il n'y a pas de pénurie d'offre. La raison? La suppression de ces aides dans les zones B2 et C se traduirait par 50.000 acquisitions en moins par an.

Le chef de l'État propose ainsi d'abaisser le montant maximum du PTZ accordé par la banque. Celui-ci pourrait donc atteindre 20% de l'emprunt total lors de l'achat d'un logement neuf, contre 40% aujourd'hui.

Enfin, concernant le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), Emmanuel Macron envisage une sortie progressive, moins brutale que celle envisagée initialement dans le projet de loi de finances 2018. Le gouvernement ne veut plus exclure totalement les fenêtres, les portes et les vitrages du dispositif. Du coup, ces travaux devraient continuer à bénéficier au moins partiellement du CITE l'an prochain.

Et selon nos informations, il serait aussi question de ne plus supprimer l'APL accession.

### **Un manque à gagner de plus de 1 milliard d'euro**

Au final, recalibrer le plan logement devrait se traduire par de moindres économies budgétaires. On a coutume de dire qu'un PTZ coûte en moyenne 16.000 euros à l'État. Avec le recentrage du dispositif, même dans la fourchette basse on aurait perdu entre 35.000 et 40.000 PTZ et donc économisé autour de 600 millions d'euros.

Quant au CITE, il aurait également pu générer plusieurs centaines de millions d'euros d'économies avec la réforme envisagée au départ. Dans le premier document budgétaire qui intégrait la suppression progressive des portes, fenêtres et vitrages de l'assiette d'éligibilité, Bercy évoquait une dépense de 875 millions d'euros pour le crédit d'impôt l'an prochain, soit environ deux fois moins que l'année précédente. Mais finalement on n'ira pas aussi loin. D'ailleurs, le nouveau document budgétaire mis en ligne depuis deux jours tient compte de ce recalibrage sur le CITE. Pour 2018, ce ne sont curieusement plus 875 millions d'euros qui sont budgétés mais plus de 1,5 milliard d'euros.

En clair, en revenant sur le PTZ et le CITE, ce sont bien des économies de plus d'un milliard auxquelles renonce le gouvernement. Mais il y a un sens économique à cette marche arrière d'Emmanuel Macron: le timing choisi au départ par le gouvernement ne correspondait clairement pas au temps de la construction.

Une grande figure du secteur l'explique très bien: "S'il veut véritablement que sa 'stratégie logement' soit un succès, le gouvernement doit attendre que son choc d'offre produise déjà ses premiers effets avant de débrancher les subventions publiques. Faire les deux en même temps aurait été désastreux pour le secteur".

Source : *LaVielImmo.com*

### **• 05/10/2017 - Plan logement et immobilier neuf : ce qui va changer en 2018**

Recentrage du PTZ et du dispositif Pinel, libération du foncier, simplification des normes de construction... Retour sur les grands axes du plan logement annoncé le mois dernier.

Le grand plan logement du gouvernement est enfin dévoilé. Si les incertitudes planaient ces derniers mois, les annonces faites le 20 septembre dernier vont dans le bon sens, apportant une stratégie concrète pour l'immobilier. Le logement neuf occupe une place de choix dans les nouvelles orientations, avec une nette concentration sur les zones tendues.

#### **Favoriser la libération du foncier**

Pour libérer le foncier, une seule solution : convaincre les propriétaires de vendre leur terrain à bâtir en leur proposant une avantageuse fiscalité. C'est ce que propose le gouvernement Philippe & le plan Macron. Alors que 22 ans de détention étaient nécessaires pour ne plus payer de plus-value lors de la cession, la donne évolue. Pendant trois ans, dans les zones tendues uniquement, des abattements fiscaux seront accordés :

- À 100 % dans le cas d'une vente de terrains destinés à construire des logements sociaux, - À 85 % dans le cas d'une vente de terrains destinés à construire des logements intermédiaires, - À 70 % dans le cas d'une vente de terrains destinés à construire des logements libres. Il s'agit d'une vraie avancée en matière fiscale, demandée depuis de nombreuses années par les professionnels de l'immobilier.

### **La loi Pinel prolongée et recadrée**

Pilier du marché immobilier neuf et de la construction, le dispositif Pinel était, lui aussi, soumis à quelques incertitudes. Il sera finalement prolongé pendant quatre ans pour ne pas risquer de mettre à mal le secteur. Mais les avantages fiscaux seront réservés aux zones tendues Abis, A et B1. Le secteur rural et les petites communes sont donc exclus.

Pour rappel : le dispositif Pinel permet d'investir dans un logement neuf tout en bénéficiant d'une réduction d'impôts de 12, 18 ou 21% en fonction de la durée de location choisie de 6, 9 ou 12 ans. Les loyers des biens Pinel sont plafonnés, tout comme les ressources des locataires.

### **Le Prêt à Taux Zéro maintenu et recentré**

Sa suppression était annoncée, le PTZ sera finalement maintenu pendant quatre ans. Si aucun changement n'est annoncé quant aux avantages fiscaux proposés aux primo-accédants, il est à noter que le PTZ sera recentré sur les zones tendues. La zone C est ainsi exclue du dispositif quand la zone B2 bénéficie d'un sursis. Il est encore possible de profiter du PTZ dans cette dernière pendant un an seulement, avec une quotité maximum de 20%. Des villes telles qu'Angers, Valence ou Brest sortiront ainsi du champ d'action du PTZ dès 2019.

Exception cependant, le Prêt à Taux Zéro reste disponible dans les zones B2 et C pour l'achat d'un logement ancien à rénover.

Plus globalement, les villes périurbaines et les zones rurales détendues, celles où la demande est moins forte que l'offre, ne seront plus éligibles au PTZ au profit des zones tendues (Abis, A et B1).

Pour rappel : le PTZ est accordé pour l'achat d'une première résidence principale. Il peut financer jusqu'à 40% du montant total de l'acquisition, sous conditions de ressources et de localisation.

### **Mettre fin aux recours abusifs**

Actuellement, 35 000 logements neufs ne peuvent pas sortir de terre. En cause, pour une majorité, des recours abusifs déposés. Le gouvernement veut donc accélérer l'instruction de ces recours et sanctionner plus lourdement leurs auteurs.

### **La simplification des normes de construction**

Constante des gouvernements successifs, la simplification des normes de construction est une fois encore annoncée par le gouvernement Philippe. Pour éviter l'accumulation de normes existantes et de normes à venir, il met en place un moratoire des nouvelles normes tout au long du quinquennat. Ce dernier s'accompagne d'une simplification des normes en place. Une annonce très bien accueillie par la FPI (Fédération des Professionnels de l'immobilier) qui affirme qu'elle permettra de baisser le coût de la construction tout en l'accélégrant.

Source : *LaVielmmo.com*

- **25/10/2017 - USA/Immobilier-Les ventes de logements neufs à un plus haut de près de 10 ans**

**WASHINGTON/NEW YORK, 25 octobre (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:**

**\* HAUSSE INATTENDUE ET FORTE DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS**

25 octobre - Les ventes de logements neufs ont progressé de manière inattendue en septembre aux Etats-Unis, au point d'atteindre leur plus haut niveau en près de 10 ans, ce qui pourrait traduire un regain de dynamisme du marché immobilier américain après les signes d'essoufflement apparus ces derniers mois.

Les ventes de logements neufs ont bondi de 18,9% le mois dernier au rythme annualisé ajusté des variations saisonnières de 667.000 unités, un plus haut depuis octobre 2007, a annoncé mercredi le département du Commerce.

Il s'agit de la plus forte progression en pourcentage depuis janvier 1992 pour cette statistique très volatile.

Le rythme des ventes du mois d'août a été revu en hausse d'un millier à 561.000.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient en moyenne à un repli de 0,9% le mois dernier, au rythme de 555.000 unités.

**\* REBOND INATTENDU DES REVENTES DE LOGEMENTS**

20 octobre - Les reventes de logements aux Etats-Unis sont augmenté en septembre contrairement aux attentes, l'impact des tempêtes Harvey et Irma s'atténuant rapidement, mais la pénurie persistante de logements à vendre continue à peser sur le marché et à entretenir la hausse des prix.

La fédération nationale des agents immobiliers NAR a annoncé mercredi que les reventes avaient augmenté de 0,7% pour atteindre 5,39 millions d'unités en rythme annualisé corrigé des variations saisonnières (CVS) en septembre, après 5,35 millions en août (confirmé).

Les économistes interrogés par Reuters projetaient en moyenne une nouvelle baisse après celle d'août, à 5,30 millions d'unités.

Sur un an, les reventes sont recul de 1,5%, leur première baisse en rythme annuel depuis juillet 2016.

La NAR a précisé qu'Harvey, qui a balayé le Texas la dernière semaine d'août, et Irma, qui a frappé la Floride début septembre, avaient déjà affecté les reventes en août.

Le Texas et la Floride représentent plus de 18% du marché national.

Les analystes s'attendent à ce que les ventes dans les zones affectées par les ouragans rebondissent encore davantage au fur et à mesure du raccourcissement des délais de vente.

Mais globalement, le marché du logement ancien tend à marquer le pas en raison de la faiblesse de l'offre, qui fait grimper les prix.

L'offre de logements à vendre était en baisse de 6,4% en septembre par rapport à la même période de l'an dernier. Le prix moyen, lui, était en hausse de 4,2% à 245.100 dollars.

**\* LE PASSAGE DES OURAGANS FAIT RECULER LES MISES EN CHANTIER**

18 octobre - Les mises en chantier aux Etats-Unis sont tombées en septembre à leur plus bas niveau depuis un an, le passage des ouragans Harvey et Irma ayant perturbé l'activité de la construction résidentielle dans le sud du pays.



Les mises en chantier se sont contractées de 4,7% au rythme annualisé de 1,127 million d'unités, un creux depuis septembre 2016, a annoncé mercredi le département du Commerce. Le rythme du mois d'août a été révisé en hausse à 1,183 million.

Dans le sud des Etats-Unis, qui représente près de la moitié du marché de la construction résidentielle du pays, les mises en chantier ont chuté de 9,3% en septembre et de 15,3% pour les seules maisons individuelles.

Les mises en chantier de maisons individuelles, qui représentent la plus grande partie du marché de l'immobilier résidentiel, ont globalement reculé de 4,6% au rythme de 829.000 unités le mois dernier.

Le nombre de permis de construire délivrés le mois dernier aux Etats-Unis a pour sa part baissé de 4,5% au rythme annualisé de 1,215 million d'unités.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à voir le rythme des mises en chantier reculer à 1,175 million et celui des permis de construire baisser à 1,250 million.

La construction résidentielle, qui stagnait déjà avant le passage des ouragans, risque donc de peser sur la croissance économique américaine au troisième trimestre.

Les économistes s'attendent à un rebond des mises en chantier au quatrième trimestre mais ils pensent aussi que les efforts de reconstruction dans le sud du pays risquent de détourner une partie de l'activité dans les autres régions et ainsi limiter la progression globale, d'autant que ces efforts contribuent à faire monter le prix des matériaux.

#### **\* HAUSSE DE L'INDICE NAHB À 68 EN OCTOBRE**

17 octobre - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a enregistré en octobre un rebond inattendu, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mardi.

Cet indice s'est établi à 68 contre 64 en septembre alors que les économistes interrogés par Reuters l'attendaient inchangé.

Le sous-indice mesurant l'opinion des professionnels interrogés sur les ventes de logements individuels a progressé à 75 contre 70 en septembre et celui mesurant leur opinion sur les ventes à un horizon de six mois a augmenté à 78 après 73.

#### **\* LES DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN HAUSSE DE 0,5% EN AOÛT**

2 octobre - Les dépenses de construction ont rebondi en août après deux mois de baisse, avec des hausses dans le parc privé comme dans le public.

Elles ont augmenté de 0,5% à 1.210 milliards de dollars (1.031 milliards d'euros) en rythme annualisé, selon les chiffres publiés lundi par le département du Commerce.

La baisse de juillet a été révisée à -1,2% au lieu de celle de -0,6% annoncée en première estimation il y a un mois.

Les économistes interrogés par Reuters tablaient en moyenne sur une progression de 0,4% en août.

Par rapport au mois d'août 2016, les dépenses de construction ont augmenté de 2,5%.

Les ouragans Harvey et Irma n'ont pas eu d'impact immédiat sur la statistique, les réponses en provenance du Texas et de la Floride n'étant pas "significativement inférieures à la normale", a précisé le département du Commerce.

Les dépenses dans les projets privés résidentiels ont progressé de 0,4%, en hausse pour le quatrième mois d'affilée. Celles dans les structures non résidentielles, comme les puits de pétrole, ont augmenté de 0,5% après deux mois consécutifs de baisse.

Les dépenses de construction privées ont augmenté de 0,4% et dans le public elles ont rebondi de 0,7% après une baisse de 3,3% en juillet. Les dépenses de l'Etat fédéral ont toutefois chuté de 4,7%, à leur plus bas niveau depuis avril 2007.

Source : Reuters.fr

- **17/10/2017 - US / Eco : l'indice du marché immobilier américain grimpe**

L'indice du marché immobilier américain de la National Association of Home Builders pour le mois d'octobre 2017 est ressorti à 68, contre 64 de consensus de place et 64 également pour le mois antérieur.

Source : *Boursier.com*

- **15/10/2017 - Détroit et Immobilier aux USA : Article de Investir du 7 Octobre 2017 sur l'investissement immobilier aux États-Unis.**

La première chose, des erreurs importantes. Il est par exemple écrit que la déduction de 4.050.00 \$ sur le revenu fiscal et l'amortissement sur 27 ans 1/2 ne sont acquis que si l'investissement est fait au sein d'une LLC (société) : c'est faux, les deux sont acquis dans tous les cas, en direct ou via une société. Il est aussi écrit qu'il n'est pas possible d'emprunter : c'est peut-être vrai pour un bien à Detroit...(posez-vous la question « pourquoi les banques ne veulent pas prêter à Détroit... ») mais parfaitement possible pour un bien à Orlando par exemple (apport 40% mini et taux plus élevés qu'en France, mais c'est possible).

Ensuite, le choix des villes. J'ai beaucoup de mal quand on présente Détroit comme une ville où il fait bon investir dans l'immobilier. Il est vrai que le prix au m<sup>2</sup> y est très faible, mais c'est assez normal dans une ville que je n'hésiterais pas à qualifier de ville fantôme (la population a baissé de 26.7% entre 2000 et 2012 et le déclin continue, taux de chômage 8.4% contre 4.5% au niveau national). Les statistiques de Détroit sont édifiantes et voici quelques liens parlants

Par comparaison, l'une des villes que nous mettons en avant à Objectif USA, Orlando, a vu sa population augmenter de 23% entre 2000 et 2010 et continue à croître de façon régulière, le taux de chômage y est de 3,4%.

Dans quelle ville préférez-vous avoir un bien locatif ? Si vous devez revendre, à votre avis, dans quelle ville votre bien sera-t-il revendu le plus vite ?

Miami et New York sont par contre déconseillés dans cet article alors qu'il y a des très bonnes opportunités à mon avis. Pour un avis "impartial", vous pouvez consulter cet article de Forbes sur les villes où investir en locatif aux États-Unis, la Floride y est bien représentée,

Enfin, l'interlocuteur choisi. Je n'ai rien contre la société DONC Immobilier que je ne connais pas (malgré 7 ans sur ce marché et ma présence sur de nombreux salons et une lecture assidue de la presse spécialisée), mais j'ai un peu de mal quand on les présente comme des spécialistes de l'investissement aux États-Unis alors qu'ils sont basés en France, que leur site ne fait état d'aucune licence d'agent immobilier aux États-Unis (Objectif USA a toutes les licences et assurances obligatoires et même facultatives aux USA et en France) et que leur site « vante » le programme Section 8. Ce programme fait bénéficier le propriétaire d'une garantie de l'État sur les loyers, mais à quel prix ! Les biens sont généralement dans des quartiers défavorisés, les locataires négligent souvent les biens... ce programme a une réputation sulfureuse aux États-Unis et ça me fait un peu mal de le voir « encensé » en France. De plus, cette garantie de l'État est d'une utilité très limitée dans la mesure où la procédure pour faire une éviction d'un locataire qui ne paierait pas aux USA ne prend que 30 jours. Voici un article parmi d'autres sur ce programme. On peut avoir un avis différent, encore faut-il informer le client des risques inhérents à ce programme :

De notre côté, nous décommandons clairement les biens en Section 8 ainsi que les rachats suite à foreclosure. Nous préférons l'investissement immobilier sûr, bon père de famille, mais présentant une rentabilité bien meilleure qu'en France et une sécurité optimale.

Cet article a été rédigé « en live » sur le salon de l'immobilier de Paris, de façon un peu épidermique, et adressé à Investir, qui, je l'espère nous donnera la parole sur le sujet

Source : *objectifusaimmobilier.com*

### • 29/10/2017 - A Londres, la pierre perd de son éclat avec le Brexit

Un coup de peinture, une nouvelle cuisine et ce sera bon !", lance Kai Brader-Tan, encore tout surpris de devenir l'heureux propriétaire d'un appartement à Londres où les prix de la pierre sont sous la pression du Brexit.

Responsable dans une chaîne de vêtements de sport, ce jeune homme de 24 ans ne cache pas sa fierté en évoquant le bien qu'il est en passe d'acquérir à Brixton, un quartier du sud de Londres en plein développement dans une ville où les prix de l'immobilier sont prohibitifs.

Sous l'impulsion de riches acheteurs étrangers, les prix dans la capitale britannique se sont envolés depuis la crise financière et sont désormais deux fois plus élevés que la moyenne nationale.

Sauf que le vote pour le Brexit est passé par là et a calmé les ardeurs des investisseurs internationaux, affectant le marché immobilier londonien, dont la croissance est maintenant la plus faible de toutes les régions du Royaume-Uni, une première en dix ans.

Résultat, le marché refroidit voire se contracte. En patientant un peu, Kai a pu acheter son 4 pièces pour 50.000 livres de moins que prévu (56.000 euros), une aubaine pour ce Londonien de toujours.

#### **Un mot en B'**

La question de la sortie de l'UE était d'ailleurs sur toutes les lèvres lors d'un événement à Londres courant octobre qui réunissait les professionnels de l'immobilier.

"Ce qui nous inquiète vraiment c'est un mot en B" et ses conséquences négatives sur l'économie, résume Paul Steward de la société d'investissement Barings.

Ce rassemblement annuel de promoteurs et investisseurs, le Mipim UK, s'est déroulé à la lisière de Kensington et Chelsea, un quartier où les demeures coûtent en moyenne 1,2 million de livres (1,35 million d'euros), un record dans le pays.

Difficile d'imaginer de là-bas que le marché immobilier londonien patine, surtout du point de vue des habitants de Blaenau Gau, une région rurale du Pays de Galles, où les maisons se vendent pour la plupart pour moins de 100.000 livres (112.000 euros).

Pourtant, les prix de l'immobilier résidentiel ont bien reculé de 0,6% sur un an au troisième trimestre dans la capitale, soit la première baisse depuis 2005, selon la banque mutualiste Nationwide.

#### **Doute des investisseurs étrangers**

L'investissement direct étranger dans l'immobilier résidentiel britannique est passé d'un plus haut en cinq ans à 214 million de livres au troisième trimestre 2016, à 77 millions de livres au deuxième trimestre 2017, selon les statistiques officielles.

Dans les quartiers les plus chers de Londres, il faut désormais s'armer de patience pour conclure une affaire. Une transaction se fait en moyenne en 34 jours, contre 24 jours il y a un an, montre le cabinet d'analyste immobilier LonRes.

"Les acheteurs restent prudents", constate Tom Bill, analyste pour l'agence immobilière haute gamme Knight Frank à Londres, qui s'inquiète de l'impact du Brexit sur le secteur financier, un acteur incontournable sur le marché des biens les plus chers.

Dans les quartiers plus modestes de la périphérie de Londres, la demande est quant à elle plombée par la faiblesse persistante des salaires, aggravée par l'inflation liée à la baisse de la livre sur fond de craintes sur le Brexit.

Le ralentissement du marché fait toutefois des heureux parmi les jeunes acheteurs comme Kai.

Certes, pour financer son achat, il a été contraint de lier son prêt immobilier à son salaire et à celui de sa mère, mais il a également profité d'une baisse du prix de son appartement de 550 à 500.000 livres (615 à 560.000 euros).

Le précédent propriétaire "voulait à tout prix vendre rapidement et avait du mal à trouver des acheteurs", explique-il.

J'ai eu de la chance", reconnaît Kai, admettant toutefois que compte tenu de "l'incertitude" du Brexit il est incapable de dire si son investissement sera payant dans les années à venir.

Source: *ladepeche.fr* avec AFP

- **23/10/2017 - Le gouvernement du Royaume-Uni exprime son soutien au marché immobilier britannique lors du MIPIM UK**

**Londres, le 23 octobre 2017** – Invités à s'exprimer devant un parterre de dirigeants de l'immobilier lors de la 4e édition du MIPIM UK, -le plus grand salon consacré au marché immobilier britannique-, les ministres Rona Fairhead et Jake Berry ont fait part de leur confiance à l'égard de ce secteur malgré l'incertitude liée aux négociations en vue du Brexit.

Cette année, 3 000 personnes venues de 45 pays ont participé à cet événement organisé sur deux jours. António Horta-Osório, directeur général de Lloyds Banking Group, a notamment prononcé une allocution sur l'avenir de l'économie mondiale.

Cette année encore, témoignant de son engagement renouvelé à soutenir les locomotives de l'économie que sont le marché immobilier et les infrastructures britanniques, le Department for International Trade (ou DIT — ministère britannique du commerce international) a affiché une présence forte. Lors de l'inauguration du stand du DIT, Rona Fairhead, Minister of State at the Department for International Trade, a évoqué l'importance d'attirer les investissements étrangers et d'exporter l'expertise britannique. « Notre mission au DIT porte ses fruits grâce à notre travail de terrain à l'international et à nos partenariats. Tous les membres du ministère et moi-même sommes très attachés à favoriser l'esprit de coopération. Sur tout le territoire, des élus locaux collaborent avec le gouvernement, les entreprises et les investisseurs pour attirer des investissements étrangers au profit de nos régions, de nos villes et de nos localités. »

Mark Garnier, Secretary of State at the Department for International Trade, a quant à lui annoncé 1,3 milliard GBP d'investissements portant sur 7 projets d'immobilier résidentiel, commercial, de bureaux et de loisirs en Irlande du Nord. Durant sa visite du salon, Jake Berry, Minister for the Northern Powerhouse, a décrit le nord de l'Angleterre comme une « terre d'opportunités » pour les investissements industriels, technologiques et d'innovation.

La communauté d'investisseurs est venue en force : plus de 300 personnes représentant environ 200 sociétés d'investissement et établissements financiers britanniques et étrangers se sont ainsi rendus au MIPIM UK. Cet appétit constant pour les opportunités au Royaume-Uni confirme l'intérêt des investisseurs et l'attrait à long terme du marché britannique. S'exprimant lors de l'Investors' Summit, Martijn Vos, Senior Portfolio Manager Real Estate chez APG Asset Management, a déclaré que « les taux d'intérêt sont un problème majeur pour les fonds de pension, mais les fondamentaux du marché immobilier demeurent plus importants que l'inflation ».

L'Innovation Forum a été l'occasion de présenter les dernières tendances de la PropTech, un secteur en plein essor. Greg Williams, rédacteur en chef de Wired UK, a notamment parlé de la digitalisation et de la manière dont la technologie et l'Internet des objets modifient le monde qui nous entoure. Sahar Hashemi, co-fondatrice de Coffee Republic et co-dirigeante de Scale-Up Taskforce[1], a présenté la Startup Competition avec beaucoup d'enthousiasme, encourageant les entrepreneurs à « toujours garder leur esprit d'initiative et à accepter de faire des erreurs », avant de conclure que « les start-ups sont l'énergie qui porte le secteur ». Les équipes de Physee, Grid Edge et Disruptive Tech ont remporté la Startup Competition britannique, et se sont donc qualifiées pour la finale qui aura lieu à Cannes en mars 2018.

Cette année encore, le sujet du logement a été largement débattu durant les tables rondes, avec un intérêt particulier pour les partenariats public-privé réussis qui dépassent le cadre du seul logement et créent des espaces répondant aux besoins futurs des populations. De nombreuses discussions ont porté sur le secteur locatif privé (Private Rented Sector, PRS), mais aussi l'habitat modulaire et les méthodes de construction innovantes. Bill Hughes, Head of Real Assets chez Legal & General Investment Management, estime que « l'habitat modulaire doit être l'avenir du marché Build to Rent, ce qui implique d'améliorer la qualité et de faire baisser les coûts ».

En partenariat avec Pipers, le stand de Londres a réuni des représentants influents britanniques et européens de grandes agglomérations, des pouvoirs publics locaux et du secteur privé. James Murray, de la Greater London Authority (GLA), a par exemple déclaré : « La GLA se doit d'être beaucoup plus interventionniste sur le marché foncier londonien, et s'apprête à jouer un rôle bien plus actif. » Jules Pipe, adjoint au maire de Londres chargé de l'aménagement et de la rénovation urbaine, a déclaré : « Le projet du nouveau Londres porte sur une approche nouvelle de la croissance et de l'amélioration de la qualité de vie, avec six axes prioritaires : un tissu social uni et respectueux de la diversité, une économie florissante qui laisse place à plus de créativité, des logements abordables, une ville plus saine et l'amélioration de l'utilisation des ressources et de la résilience. »

Ronan Vaspart, Directeur du MIPIM, a conclu : « Nous avons vécu deux journées exceptionnelles. Il y avait beaucoup à apprendre et de très nombreux interlocuteurs à rencontrer parmi toutes les parties prenantes du secteur immobilier. Le Royaume-Uni reste une des destinations privilégiées des investissements directs étrangers en Europe, et nous sommes fiers que le MIPIM UK soit une plateforme d'échanges et de contacts où se nouent des partenariats. C'est aussi un forum où sont débattues les grandes questions du moment, de la recherche d'une solution à la crise nationale du logement, à l'évolution des espaces de travail et aux progrès technologiques rapides qui impactent le marché immobilier. Nous vivons une époque fascinante et sommes impatients de vous retrouver à Cannes en mars prochain pour le MIPIM 2018. »

Source : [pressroom.mipimuk.co.uk](http://pressroom.mipimuk.co.uk)

## • 06/10/2017 - GB-Le marché du logement retrouve de l'allant en septembre

LONDRES, 6 octobre (Reuters) - Les prix de l'immobilier résidentiel au Royaume-Uni ont enregistré sur les trois mois à septembre leur plus forte hausse sur un an depuis les chiffres du mois de février, a annoncé vendredi le spécialiste du crédit immobilier Halifax.

Sur cette période, le prix moyen des logements a augmenté de 4% par rapport à il y a un an, une progression supérieure aux 3,6% anticipés par des analystes interrogés par Reuters.

Sur le seul mois de septembre, la hausse est de 0,8% par rapport au mois précédent, à comparer à un consensus de +0,1%.

Les économistes doutent cependant que ces chiffres, qui contrastent avec ceux plus modestes de Nationwilde, marquent la fin du ralentissement observé depuis le début de l'année.

“En dépit d'un certain regain de l'activité de crédit immobilier par rapport à ses points bas de mi-2017, nous restons sceptiques sur une franche reprise du marché immobilier”, commente Howard Archer, du cabinet de consultants EY ItEM Club.

Le prix des logements devraient probablement rester contenus pour le reste de l'année et augmenter de 2 à 3% en 2018, dit-il.

Halifax a indiqué que les prix avaient été soutenus par une offre limitée et la solide croissance du marché de l'emploi, en dépit d'une inflation qui pèse sur le pouvoir d'achat des ménages.

La plupart des économistes anticipent un relèvement des taux de la Banque d'Angleterre en novembre, le premier en plus d'une décennie. Mais Halifax estime que



des taux d'intérêt à 0,5%, contre 0,25% actuellement, ne devraient pas freiner le marché immobilier.

Le spécialiste du crédit immobilier Nationwide a fait état d'une hausse de 2% du prix des logements en septembre en rythme annuel et de la première baisse des prix à Londres en huit ans. (David Milliken, Catherine Mallebay-Vacqueur pour le service français, édité par Juliette Rouillon)

Source: Reuters.fr

- **01/10/2017 - Grande-Bretagne : Première baisse des prix des logements en huit ans à Londres**

**Les prix des logements en Grande-Bretagne ont enregistré en septembre leur plus faible hausse en plus de quatre ans.**

Les prix des logements à Londres ont reculé de 0,6% sur un an en septembre. Il s'agit de la 1re baisse enregistrée depuis 2009 et du dernier signe en date du ralentissement du marché immobilier britannique depuis le vote de fin juin 2016 en faveur d'une sortie de l'Union européenne. La capitale britannique, qui a attiré pendant des années des investisseurs immobiliers du monde entier, a été pour la 1re fois depuis 2005 la partie du pays qui a connu la plus mauvaise performance en termes de prix immobiliers.

Selon le spécialiste en crédits immobiliers Nationwide, qui a publié ces chiffres, les prix des logements en Grande-Bretagne ont enregistré ce mois-ci leur plus faible hausse en plus de quatre ans. Ils ont ainsi augmenté de 2% sur un an en septembre, soit un plus bas depuis juin 2013, contre une progression de 2,1% en août, rapporte l'agence de presse Reuters. Les économistes interrogés par Reuters avaient anticipé en moyenne un ralentissement encore plus prononcé, à 1,9%. Selon Nationwide, la pression sur les revenus des ménages, induite par une poussée de l'inflation et la faiblesse de la croissance des salaires, annule les effets positifs des taux d'intérêt ultra-bas. Juste avant la tenue du référendum sur le Brexit, les prix immobiliers du pays augmentaient à un rythme annuel de plus de 5%.

Source: lematin.ma

# Espagne

## • 31/10/2017 - Crise en Catalogne : les prix de l'immobilier de luxe en baisse de 20% à Barcelone ?

Nous vous avons déjà parlé dans un article le 4 octobre (« Crise en Catalogne : quel impact sur l'immobilier ? ») du risque de baisse des prix en Catalogne et en particulier à Barcelone. Et bien, ça se confirme, notamment sur le marché haut de gamme qui intéresse plus particulièrement les investisseurs étrangers : les prix de l'immobilier de luxe à Barcelone pourraient chuter de 20% sous l'impulsion de deux phénomènes, une bulle immobilière spécifique à Barcelone et la situation politique et économique très instable en Catalogne.

Selon Idealista, les prix immobiliers ont enregistré une légère baisse à Barcelone en octobre 2017, passant de 4335 € à 4333 € par m<sup>2</sup>, à mettre en comparaison avec la hausse de 18% sur un an (de mai à octobre, les prix n'ont augmenté que de 1,2% à Barcelone alors que la hausse était de 5,7% à Madrid). La baisse dans la capitale catalane est surtout marquée dans le marché haut de gamme.

L'agence de notation Fitch estime que la forte demande immobilière dans les zones les plus recherchées de Barcelone et Madrid et l'offre limitée ont provoqué des « bulles immobilières localisées » dans certains quartiers centraux. Selon Fitch, les hausses de prix dans ces zones, entre 15% et 35% par an, ne sont pas soutenables.

Cette forte demande est due, selon l'agence de notation, à la politique monétaire expansionniste de la Banque Centrale Européenne (BCE), et à l'activité d'acheteurs et investisseurs étrangers qui parient sur hausse du prix de l'immobilier et une bonne rentabilité en revenus locatifs.

### EVOLUCIÓN DE PRECIOS EN CAPITALES MADRID

PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)  
Media de la capital: **2.378 €/m<sup>2</sup>**



VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)  
Media de la capital: **10,8%**



Districto	€/m <sup>2</sup>	% Interanual
1 Centro	3.564	10,8%
2 Arganzuela	3.046	11,0%
3 Retiro	3.404	11,4%
4 Salamanca	3.935	10,9%
5 Chamartín	3.663	10,4%
6 Tetuán	2.629	8,7%
7 Chamberí	3.863	8,9%
8 Fuencarral-El Pardo	2.711	7,8%
9 Moncloa-Aravaca	3.029	5,7%
10 Latina	1.712	6,8%
11 Carabanchel	1.554	3,6%
12 Usera	1.596	14,9%
13 Puente de Vallecas	1.424	7,8%
14 Moratalaz	1.829	0,2%
15 Ciudad Lineal	2.302	11,9%
16 Hortaleza	2.563	7,8%
17 Villa Verde	1.262	1,5%
18 Villa de Vallecas	1.878	11,7%
19 Vicálvaro	1.588	-2,4%
20 San Blas	1.982	-4,3%
21 Barajas	2.433	1,8%

### BARCELONA

PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)  
Media de la capital: **3.094 €/m<sup>2</sup>**



VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)  
Media de la capital: **21,7%**



Districto	€/m <sup>2</sup>	% Interanual
1 Ciutat Vella	3.523	35,7%
2 L'Eixample	3.816	22,0%
3 Sants-Montjuïc	2.823	22,6%
4 Les Corts	3.742	11,0%
5 Santità-Sant Gervasi	4.247	11,6%
6 Gràcia	3.422	12,8%
7 Horta Guinardó	2.579	20,8%
8 Nou Barris	2.836	14,9%
9 Sant Andreu	2.444	14,6%
10 Sant Martí	2.977	16,4%

Fuente: Tinsa IMIE. Mercados Locales. 2º Trimestre 2017

La crise politique catalane a provoqué une baisse des prix surtout dans l'immobilier de luxe, les acheteurs étrangers préférant différer ou annuler leur investissement à Barcelone pour le déplacer vers d'autres régions espagnoles ou même à l'étranger.

Selon Emmanuel Virgoulay, associé de l'agence immobilière de luxe Barnes Spain, le prix moyen des logements de luxe en Catalogne pourrait perdre jusqu'à 20% dans les prochains mois par la conjonction d'une baisse de la demande et d'une offre surévaluée qui ne correspond pas aux besoins des acheteurs. Selon l'agence, particulièrement active autour de Turo Park à Barcelone, ce qui domine maintenant le marché du luxe sont des très grands appartements, de 400 m<sup>2</sup> ou plus, pour lesquels la valeur est de 4 millions €.

« Au cours des deux dernières années, le marché du logement de luxe en Catalogne a créé une bulle immobilière. La hausse constante des prix à Barcelone a conduit de nombreux vendeurs à demander des prix similaires pour leurs logements à ceux de Paris (4 millions d'euros pour un duplex de 345 m<sup>2</sup> près des Champs Elysées) », relate Virgoulay.

Selon lui, ces derniers jours, le marché a changé : il « est passé d'un marché dominé par les vendeurs à un marché d'acheteurs. Ce seront précisément les acheteurs qui disposent de liquidités importantes qui détermineront les prix de vente dans les mois à venir », a-t-il expliqué.

Le marché des appartements de luxe est également impacté par la perte des sièges sociaux, qui peut réduire la demande en appartements locatifs, des investisseurs faisant l'acquisition de ces logements pour les rénover et les mettre à la disposition des locataires à fort pouvoir d'achat.

Malgré la reprise en main par l'Etat espagnol des institutions catalanes, la période d'incertitude politique et économique durera au minimum jusqu'au 21 décembre (21D), date des prochaines élections au Parlement Catalan. Et d'ici là, les investissements immobiliers demeureront à un niveau faible ; les seuls investisseurs qui interviendront sur le marché seront ceux qui feront le pari que l'indépendance sera oubliée après le 21 décembre.

Les élections du 21D seront décisives pour l'avenir économique de la Catalogne, et en particulier pour l'immobilier catalan :

- Si les partis indépendantistes catalans (ERC, PDECat et CUP) remportent la majorité des sièges, alors le processus indépendantiste repartira de plus belle, et la chute de l'activité et des prix immobiliers se confirmera
- S'ils n'obtiennent pas la majorité, la confiance reviendra et l'activité immobilière redémarrera, mais à un rythme de croissance plus faible qu'avant septembre 2017

Une partie des électeurs indépendantistes se sentent trahis par leurs responsables politiques et ils pourraient choisir, lors des élections du 21D, de s'abstenir (ce serait le cas des indépendantistes radicaux) ou même de voter pour des partis non indépendantistes (ce serait le cas des autonomistes qui ne souhaitent pas l'indépendance). Les élus indépendantistes seraient alors minoritaires au Parlement catalan et l'année 2018 enregistrera alors une nouvelle croissance du marché immobilier à Barcelone et en Catalogne.

Alors, la crise catalane, une opportunité pour acheter ou un repoussoir pour les investisseurs étrangers ? Pour l'instant, la seule chose de sûre est que Barcelone restera malgré tout Barcelone avec la culture, l'architecture, l'art, la gastronomie, la mer, le climat, le foot...

Dans le futur, il y aura toujours des investisseurs intéressés par la Catalogne, mais à quel prix ?

Sources: WordPress: immobilier en espagne, lavanguardia et abc

## • 11/10/2017 - Les News Immobilières d'Octobre 2017 en Espagne

### **Crise en Catalogne : perte importante pour les socimis en bourse**

Depuis le lendemain du référendum en Catalogne, le 2 octobre, les Socimis (sociétés immobilière d'investissement) accumulent les pertes en bourse : Colonial perd 7,7% et Merlin 5,8%. Les experts envisagent une augmentation du stock immobilier, un arrêt des investissements et une baisse des prix.

### **Crise en Catalogne : transfert de siège hors de Catalogne pour Colonial et Abertis**

Cette semaine, inquiètes de la crise en Catalogne, de très grandes entreprises catalanes ont transféré leurs sièges sociaux hors de Catalogne, parmi lesquelles CaixaBank, Sabadell, Gas Natural, Aguas de Barcelona, etc mais aussi des sociétés liées au secteur immobilier : par exemple, la société immobilière d'investissement Colonial (8 milliards € d'actifs dont 19% en Catalogne) et le constructeur Abertis Infraestructuras (valorisé à 16 milliards €) qui ont transféré leurs sièges sociaux de Barcelone à Madrid.

### **Crise en Catalogne : les réservations touristiques en baisse de 50% en Catalogne**

Selon le principal syndicat patronal de Catalogne (« Fomento del Trabajo »), les réservations touristiques sont en baisse de 50% (foment-pide-responsabilidad-dirigentes-politicos). Nous avons annoncé dès le 3 octobre cette désaffection à venir de la clientèle touristique.

### **Crise en Catalogne : la déclaration de Carles Puigdemont ne résout rien !**

La déclaration de Carles Puigdemont, le Président de la Generalitat (Région de Catalogne) le 10 octobre au soir ne résout pas le problème de confiance et de sécurité des investisseurs immobiliers : la situation est toujours aussi incertaine et le marché n'aime pas cela. Les investisseurs continueront à réduire, voir stopperont leurs investissements en Catalogne et les déplaceront vers d'autres régions espagnoles ou même le Portugal.

### **Scoop : l'investissement immobilier en 2017 a déjà atteint le niveau de 2016**

A côté des mauvaises nouvelles provenant de la Catalogne, c'est l'euphorie dans le secteur immobilier : l'investissement immobilier a atteint les 10,2 milliards € en cumulé sur l'année 2017 jusqu'à fin septembre (+58%), c'est à dire un niveau supérieur au volume de l'investissement sur l'ensemble de l'année 2016 qui était de 9,5 milliards. Il devrait atteindre 12 milliards € sur l'ensemble de l'année.

### **Les seniors, moteurs de l'immobilier résidentiel**

Selon le réseau immobilier Century 21, ce sont les personnes âgées de plus de 60 ans qui réactivent le marché immobilier de la vente en Espagne, surtout dans les grandes villes : les trois-quarts des transactions seraient dus à ces clientèles. Leurs enfants sont partis et les seniors souhaitent vendre leurs appartements souvent trop grands pour eux (100 m2 en moyenne avec 3 chambres et un prix moyen de 225.000 €). Ils achèteront ensuite un appartement plus petit (60-70 m2) localisé près de leurs enfants.

### **Les Latinos-Américains achètent près du tiers des maisons de luxe à Madrid**

31% des maisons de luxe achetées au premier semestre à Madrid l'ont été par des investisseurs latino-américains : d'abord des Vénézuéliens, puis des Mexicains et ensuite des Colombiens. Achetée entre 1,5 et 2,5 millions €, ils en font des résidences secondaires où ils passeront 4 à 6 mois dans l'année.

### **Le nombre de logements en construction en hausse de 15% en 2017**

Selon les prévisions de la société de conseil Informa, le nombre de logements commencés augmentera de 15% en 2017 en Espagne, à 75 000 unités. En 2016, il avait augmenté de 38%, avec 64 800 logements en construction.

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

## • 04/10/2017 - Crise en Catalogne : quel impact sur l'immobilier ?

Avec la crise générée par le référendum interdit du 1er octobre dernier (le « 1O »), la Catalogne fait les gros titres de la presse internationale. Les questions que se posent les investisseurs immobiliers particuliers et professionnels étrangers sont nombreuses : que va-t-il se passer en Catalogne ? Comment va réagir le marché immobilier ? Quel sera l'impact sur le reste de l'Espagne ?

### **Les faits : les indépendantistes catalans défient l'État espagnol**

Les partis nationalistes catalans ont organisé le 1er octobre un référendum sur l'indépendance de la Catalogne, référendum jugé illégal début septembre par la Cour Constitutionnelle. Les violences générées par cette élection de part et d'autres ont fait la Une de la presse internationale. Avec moins de 40% des électeurs favorables à l'indépendance, les nationalistes catalans envisagent de faire une DUI, c'est à dire une Déclaration Unilatérale d'Indépendance.

### **Quels sont les scénarios possibles ?**

Ce qui est certain est que si les indépendantistes proclament la DUI, le Gouvernement espagnol réagira alors avec l'article 155 de la Constitution qui lui permet de prendre la direction d'une communauté autonome en cas de non-respect de la Constitution ou d'atteinte grave à l'intérêt général.

Le pire des scénarios est alors celui d'un affrontement généralisé entre pro et anti-indépendantistes en Catalogne qui pourrait amener à déplorer des victimes mortelles.

Le scénario réaliste est celui de nouvelles élections régionales, puis de négociations entre l'Etat central et le nouveau parlement catalan.

### **Comment va réagir le marché immobilier en Catalogne ?**

Jusqu'en début d'année, les prix sur le marché immobilier catalan explosaient : la demande très forte (espagnole et étrangère) avait généré une forte hausse des prix immobiliers à la vente et à la location et, à Barcelone, la hausse atteignait 20% sur 12 mois !

Depuis l'annonce en mai par la Generalitat (la région de Catalogne) du référendum sur l'indépendance du 1er octobre, on note un net ralentissement des prix à Barcelone et même une baisse des prix en juin dernier. Si on compare par exemple l'évolution des prix de mai à septembre à Madrid et Barcelone avec l'outil du site immobilier Idealista, les prix à Madrid ont augmenté de 4% alors qu'à Barcelone, ils n'ont augmenté que de 1,1% (au niveau national, ils ont augmenté de 2,3%).

Nous avons contacté ces derniers jours plusieurs agences immobilières travaillant en Catalogne, et elles nous ont fait part de deux phénomènes parallèles :

du côté de la demande, une réduction très nette des demandes d'acquisition de logements en Catalogne, surtout de la part de la clientèle étrangère et de la clientèle espagnole non catalane, combinée avec une volonté des clients existants de différer leurs recherches

du côté de l'offre, des propriétaires plus nombreux à vouloir vendre leur logement, soit parce qu'ils pensent que les prix vont baisser, soit parce qu'ils craignent pour leur sécurité et souhaitent quitter la Catalogne

Ces constats confirment que les investisseurs n'aiment pas l'incertitude et les périodes troubles. En immobilier comme dans les autres activités, moins de demandes et plus d'offres sont annonciateurs d'une baisse des prix.

Cette image de violence liée à la Catalogne est aussi mauvaise pour l'activité touristique : les vacanciers reporteront leurs prochains séjours ou leurs prochaines vacances en Catalogne. Ce qui sera aussi préjudiciable pour l'investissement hôtelier en Catalogne.



Une baisse des prix immobiliers est donc envisageable en Catalogne et pourrait perdurer s'il n'y a pas à court terme (1 à 3 mois) une sortie politique raisonnable aux affrontements actuels. Le marché immobilier catalan peut aussi s'effondrer si le pire des scénarios arrive.

### **Quel impact sur le marché immobilier du reste de l'Espagne ?**

L'impact devrait être réduit dans le reste de l'Espagne, et peut-être même positif : des investisseurs étrangers ou espagnols qui souhaitaient investir en Catalogne pourront décider de dévier leur investissement vers d'autres régions comme l'Andalousie, les Baléares, Madrid ou Valence.

Mais si les idées indépendantistes des nationalistes catalans devaient être reprises dans d'autres régions, l'impact pourrait alors être aussi négatif qu'en Catalogne. Et le grand bénéficiaire sera alors ... le Portugal !

*Source: Espagnimmobilier.com*

- **25/10/2017 - La Chine lancera une inspection nationale sur les ventes de logements commerciaux**

BEIJING, 25 octobre (Xinhua) -- La Chine lancera une inspection dans tout le pays sur les prix de vente de l'immobilier commercial, dernière mesure en date visant à normaliser le marché immobilier du pays.

Du 30 octobre au 30 novembre, le ministère du Logement et de la Construction urbaine et rurale et la Commission nationale du développement et de la réforme mèneront conjointement une inspection sur les irrégularités commises lors des ventes de biens commerciaux de la part des promoteurs et des agents immobiliers.

Parmi les irrégularités recherchées figurent la production d'informations sur les ventes de locaux, la publication de fausses publicités et le gonflement des prix des biens, la manipulation du marché et la thésaurisation de locaux invendus, indique un avis publié par les deux départements.

Les irrégularités seront sévèrement punies et les affaires les plus caractéristiques seront dévoilées au public afin d'assurer l'efficacité de cette inspection, précise l'avis.

Le marché immobilier de la Chine a continué à se refroidir, tandis que les prix des logements fléchissaient ou affichaient une croissance plus faible dans les principales villes en raison des politiques rigoureuses qui visent à contrôler la spéculation.

Sur les 70 villes dans lesquelles les prix des logements ont été surveillés, ceux-ci ont progressé sur un mois en septembre dans 44 d'entre elles, contre 46 en août, a indiqué le Bureau d'Etat des statistiques.

Les autorités chinoises ne cessent d'affirmer que les "logements sont construits pour y vivre, non pour faire l'objet de spéculation", et des analystes ont prévu que le contrôle sur le logement serait maintenu au moins jusqu'à la fin de l'année.

Les autorités sont en train d'étudier un "mécanisme à long terme" de contrôle du secteur immobilier et continuent leur travail législatif sur le développement du marché de la location de logements.

*Source : french.xinhuanet.com*

- **23/10/2017 - Chine : les prix des logements poursuivent leur stabilisation**

Le marché immobilier chinois a continué à présenter des signes de refroidissement, alors que les prix des logements ont baissé ou enregistré une faible croissance dans les grandes villes grâce à des politiques de contrôle strictes, d'après des données officielles publiées lundi.

L'augmentation des prix des nouveaux logements a ralenti en septembre en glissement annuel dans 15 des 70 grandes villes prises en compte dans les données, a précisé le Bureau d'Etat des statistiques.

En base mensuelle, les prix des nouveaux logements ont baissé ou sont restés stables en septembre dans 15 grandes villes, selon les données publiées par le bureau.

*Source : french.xinhuanet.com*

- **23/10/2017 - Baisse de 49,2% des ventes dans l'immobilier commercial à Beijing**

Les ventes de locaux commerciaux à Beijing ont concerné 5,65 millions de mètres carrés au cours des neuf premiers mois de l'année, soit une baisse de 49,2% sur un an, selon des chiffres publiés lundi par les autorités locales des statistiques.

Les ventes de logements résidentiels se sont également ralenties durant la même période. Elles ont chuté de 42,9% en glissement annuel pour atteindre 3,7 millions de mètres carrés, selon le Bureau municipal des statistiques de Beijing.

La superficie des zones de construction de surfaces commerciales à Beijing s'est établie à 115 millions de mètres carrés de janvier à septembre, soit une baisse de 8% sur un an.

Mi-mars, les autorités de Beijing ont mis en oeuvre une série de mesures, dont l'élévation du niveau des acomptes et l'augmentation des taux hypothécaires pour refroidir le marché immobilier. Avant ces mesures, les prix des appartements dans beaucoup de zones résidentielles ont doublés depuis 2015.

Les ventes ont fortement chuté suite aux contrôles, et les prix des nouveaux logements se sont stabilisés et ceux des logements d'occasion ont baissé.

*Source : french.xinhuanet.com*

- **22/10/2017 - Chine : le marché immobilier poursuivra sa stabilisation (ministre)**

**Le marché immobilier chinois devrait continuer à se stabiliser au cours du quatrième trimestre de cette année, a annoncé dimanche un haut responsable.**

Le marché continuera d'enregistrer une faible croissance du volume de transactions et une stabilisation des prix, a indiqué Wang Menghui, ministre du Logement et de la Construction urbaine et rurale, lors d'une conférence de presse organisée en marge du 19e Congrès national du Parti communiste chinois.

"Sur l'ensemble de l'année, le marché immobilier maintiendra une performance stable," a-t-il fait savoir.

Le gouvernement n'épargnera aucun effort pour atteindre les objectifs de contrôle du marché immobilier et maintiendra la continuité et la stabilité des politiques, a-t-il précisé.

Les autorités sont en train d'étudier un "mécanisme à long terme" de régulation immobilière et de mener plus avant le travail législatif sur le développement du marché de la location de logements, a-t-il fait savoir.

Les mesures de régulation adoptées depuis le mois d'octobre ont porté leurs fruits, en freinant l'achat de logements à des fins de spéculation et d'investissement et en bridant l'augmentation trop rapide des prix, a commenté le ministre.

Il s'est engagé à promouvoir la mise en place d'un système de logement assurant l'offre via diverses sources, proposant un soutien en matière de logement à travers plusieurs canaux et encourageant à la fois l'acquisition et la location.

Les prix du logement sont montés en flèche en Chine, surtout dans les grandes villes, ce qui a suscité des inquiétudes quant à la formation de bulles immobilières. Des dizaines de gouvernements locaux ont donc approuvé ou élargi les restrictions sur l'achat de logements et relevé le seuil des versements initiaux.

Le marché s'est également refroidi en raison du resserrement des liquidités, le gouvernement ayant agi pour contenir les leviers et les risques dans le système financier.

*Source : french.xinhuanet.com*

- **20/10/2017 - Chine : ralentissement des prêts dans l'immobilier sur fond de restrictions sur les acquisitions**

BEIJING, 20 octobre (Xinhua) -- Les prêts accordés au secteur de l'immobilier en Chine ont continué à augmenter en septembre mais à un rythme moins rapide, alors que les restrictions sur les acquisitions imposées par le gouvernement sont toujours en vigueur dans les grandes villes, selon les données publiées vendredi par la banque centrale du pays.

Fin septembre, les institutions financières de la Chine ont accordé 31.100 milliards de yuans (4.700 milliards de dollars) de prêts au secteur de l'immobilier, soit une hausse de

22,8% par rapport à l'année passée, selon un rapport de la Banque populaire de la Chine.

La croissance a été de 1,4 point de pourcentage de moins que le taux enregistré fin juin.

Les prêts accordés aux particuliers pour l'acquisition de logements ont progressé de 26,2% pour atteindre 21.100 milliards de yuans. Cependant, le taux de croissance était de 4,6 points de pourcentage inférieur à celui du trimestre précédent.

Ce ralentissement intervient après les efforts du gouvernement pour contrôler la spéculation dans le secteur de l'immobilier, particulièrement dans les grandes villes.

Une douzaine de gouvernements locaux ont adopté ou durci leurs restrictions sur l'achat de logement et augmenté les acomptes minimums.

Le boom de l'immobilier a aussi été refroidi par le resserrement en matière de liquidités. Bien que la banque centrale ait maintenu ses taux d'intérêt, elle a adopté divers outils monétaires pour assurer la liquidité et guider vers le haut les taux sur le marché interbancaire.

Parmi les 70 grandes villes ayant fait l'objet d'une étude en août, la croissance de logements neufs s'est ralentie dans 15 villes en glissement annuel, selon des données officielles.

Afin d'orienter les capitaux vers les secteurs qui en ont besoin, comme les petites entreprises et l'agriculture, la banque centrale chinoise a annoncé en septembre la réduction du taux de réserves obligatoires (TRO) pour les banques commerciales qui ont accordé un montant suffisant de prêts en cours ou qui accordent de nouveaux prêts aux secteurs désignés.

Les banques commerciales, dont les prêts en cours et les nouveaux prêts accordés sous le régime de l'inclusion financière représentent plus de 1,5% de la totalité de leurs prêts, pourront profiter d'une réduction de 0,5 point de pourcentage du TRO par rapport au niveau de référence fixé par la banque centrale à partir de l'année prochaine.

Le TRO sera encore abaissé d'un point pourcentage si la proportion susmentionnée dépasse 10%.

La finance inclusive correspond aux prêts accordés aux petites entreprises, au développement agricole, aux populations pauvres et aux étudiants.

D'après les statistiques publiées vendredi, les prêts en cours accordés aux petites et micros entreprises en Chine s'élevaient à 23.500 milliards de yuans à la fin du mois de septembre, soit 32,4% de la totalité des prêts commerciaux.

*Source : french.xinhuanet.com*

- **10/10/2017 - La Chine élabore des mesures qui auront des effets à long terme sur l'immobilier**

La Chine élabore actuellement une série de mesures de contrôle du secteur immobilier qui auront des effets durables et les dévoilera le moment opportun, a indiqué mardi un responsable.

"L'opposition du pays à la spéculation immobilière ne changera pas", a déclaré Ning Jizhe, chef adjoint de la Commission nationale du développement et de la réforme et chef du Bureau d'Etat des statistiques (BES), lors d'une conférence de presse.

Il n'a cependant pas révélé de calendrier concernant la présentation de ces nouvelles mesures.

"Les maisons sont des lieux d'habitation et non des objets de spéculation", a-t-on appris d'un document publié à la fin de l'année dernière à l'issue de la conférence centrale sur le travail économique.

Cette année, les gouvernements locaux ont adopté de nouvelles mesures pour freiner la spéculation et promouvoir le développement stable et sain du marché immobilier, notamment des restrictions plus dures sur l'achat de logements et l'obtention de prêts.

"Les contraintes actuelles sur le marché immobilier continueront de jouer leur rôle", a noté M. Ning.

Ces dernières années, les villes de premier et deuxième rangs ont adopté des mesures efficaces pour endiguer la montée en flèche des prix des logements, tandis que les villes plus petites ont œuvré à réduire leur stock de logements, a-t-il ajouté.

Les ventes immobilières ont poursuivi leur accalmie au cours des huit premiers mois de l'année, d'après les données du BES. En termes de surface, les ventes de logements ont progressé de 12,7%, en baisse de 1,3 point de pourcentage par rapport à la période janvier-juillet.

Parallèlement, la surface des logements invendus était de 623,5 millions de mètres carrés fin août, soit un recul de 12% sur un an.

Source : *chine.in*

- **06/10/2017 - La croissance des prix de l'immobilier chinois reste modérée en raison de contrôles rigoureux**

BEIJING, 6 octobre (Xinhua) -- Les prix de l'immobilier chinois se sont calmés en raison de contrôles rigoureux dans les grandes villes, et cette tendance devrait se poursuivre à court terme, selon un rapport.

"La croissance des prix dans les villes des premiers et deuxièmes rangs devrait rester modérée au cours des six à douze mois à venir, car il est peu probable que les actuelles mesures réglementaires rigoureuses soient assouplies", a annoncé dans le rapport Kaven Tsang, vice-président et haut responsable du crédit chez Moody's.

Les prix de l'immobilier dans les villes chinoises du quatrième rang ont baissé pour la première fois en 2017 de 0,3% en glissement mensuel en août, après être restés stables en juin et en juillet, contrastant avec la croissance mensuelle moyenne de 2% à 4% enregistrée avant septembre 2016, date à laquelle le gouvernement a lancé une série de restrictions.

Parallèlement, les villes du deuxième rang ont affiché des croissances ralenties d'un mois sur l'autre, à la fois pour les logements neufs et pour les logements anciens.

Neuf villes ont récemment introduit de nouvelles mesures réglementaires. En particulier, les villes du deuxième rang comme Chongqing, Nanchang et Shijiazhuang, interdisent la revente des propriétés récemment acquises avant un délai imposé.

Source : *french.xinhuanet.com*