

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE NOVEMBRE 2017

Maroc

- Hausse de 19% des Investissements directs étrangers en immobilier ;
- Bond des prix à fin septembre 2017 de 0,6% par rapport à fin juin et de 4,7% par rapport au même trimestre de l'année passée ;
- Hausse de l'indice des prix du résidentiel de 4% sur un an résultant d'une hausse de 5,2% pour les appartements, de 0,3% pour les villas et de 0,2% pour les maisons ;
- Progression des prix foncier et des biens à usage commercial respectivement de 5,9 et 5,1% ;
- Baisse du flux des transactions de 1,4% par rapport au deuxième trimestre et de 18,7% comparé à la même période de l'année ;
- Recul des transactions du résidentiel de 2,4% en glissement trimestriel suite à la baisse de 2,4% pour les appartements, de 15,4% pour les villas et hausse des maisons de 3,9% ;
- Nécessité d'instaurer une politique d'habitat plus réactive, régionalisée et mieux ciblée en vue de relancer le secteur immobilier ;
- Entrée en vigueur le 1er novembre du décret portant sur l'augmentation des tarifs des droits de la conservation foncière.

France

- Bond des prix des logements de 3,9% sur un an au troisième trimestre (5,1% pour les appartements et 3,1% pour les maisons) et de 7,8 % à Paris ;
- Progression des mises en chantier de logements neufs et des permis de construire respectivement de 17,2% et de 12,4%, comparé aux douze mois précédents (16,7% dans l'individuel et 21,1% dans le collectif) ;
- Croissance globale du marché de plus de 10 %, l'année 2017 ;
- Hausse des ventes de logements neufs de 8,3% sur les 12 derniers mois et de 5,3% comparé au troisième trimestre 2016.

Etats-Unis

- Progression des ventes de logements neufs de 6,2% et des reventes de 2% le mois dernier au rythme annualisé ;
- Bond des mises en chantier de 13,7% (5,3% pour les maisons individuelles et 36,8% pour les immeubles ;
- Hausse du nombre de permis de construire de 5,9% (1,9% pour les maisons individuelles et 13,9% pour les immeubles) ;
- Hausse de l'indice de confiance des professionnels du secteur de 70 contre 68 en octobre ;
- Augmentation des dépenses de construction de 0,3%. Les dépenses relatives aux constructions privées ont reculé de 0,4% et celles relatives aux constructions publiques ont augmenté de 2,6%.

Royaume-Uni

- Bond du nombre de foyers en situation précaire de 60% - "Marché du logement inopérant" -
- Baisse des prix de l'immobilier résidentiel à Londres de 0,6 % en un an ;
- Augmentation de la durée des transactions, en moyenne 34 jours pour signer une transaction contre 24 jours il y a un an ;
- Baisse de l'investissement direct étranger dans l'immobilier britannique de 214 millions de livres à 77 millions de livres sur un an.

Espagne

- Croissance très élevée du marché immobilier en Espagne (+3,1% en 2017 pour 3,2% en 2016) ;
- Forte demande et forte croissance des investissements des professionnels et des particuliers, en particulier étrangers (+13%) ;
- Hausse de 10% de la fréquentation touristique générant une demande forte en location saisonnière
- Bond de l'achat-vente de logements dans le pays en moyenne de 14,2% au deuxième trimestre 2017, par rapport à la même période en 2016 ;
- Hausse du prix du mètre carré de 5%, atteignant en moyenne 1387 euros.

Chine

- Ralentissement de la croissance des investissements dans le secteur de l'immobilier les dix premiers mois, à 7,8% en glissement annuel, contre 8,1% durant les trois premiers trimestres ;
- Hausse des ventes de logements de 8,2%, soit 2,1 points de pourcentage de moins par rapport à la période de janvier à septembre ;
- Baisse des prix des logements neufs dans les villes de premier rang du pays de 0,1% ;
- Hausse des prix des logements neufs dans les villes de deuxième et troisième rangs de 0,3% en glissement mensuel, une croissance plus rapide que celle enregistrée en septembre.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-8

- 26/11/2017 - Immobilier : Les grands projets structurants dopent le marché
- 24/11/2017 - De nouvelles stratégies pour relancer le secteur immobilier marocain
- 23/11/2017 - Immobilier : Les ventes chutent de 18,7%
- 22/11/2017 - Maroc la crise immobilière depuis 2011 à qui la faute ?
- 14/11/2017 - Immobilier : L'Exécutif veut traiter les maux structurels du secteur

France

P 9-20

- 30/11/2017 - Les prix de l'immobilier ancien continuent à augmenter
- 30/11/2017 - Immobilier : les prix s'envolent, les inégalités se creusent
- 28/11/2017 - Logements : recul des mises en chantier et permis de construire au 3e trimestre
- 28/11/2017 - Logement neuf : des chiffres en demi-teinte
- 27/11/2017 - Est-ce la fin des taux bas ?
- 22/11/2017 - Est-ce que ça vaut encore le coup d'investir dans l'immobilier ?
- 21/11/2017 - Le 1 % logement au secours du gouvernement
- 16/11/2017 - Logement neuf: l'activité commerciale dynamique au 3e trimestre
- 14/11/2017 - Immobilier : où en est la réforme d'Emmanuel Macron ?
- 13/11/2017 - Hausse du prix des terrains à bâtir, baisse des surfaces achetées
- 09/11/2017 - Immobilier : les ventes de logements baisseraient en 2018
- 02/11/2017 - Baromètre national des prix de l'immobilier au 1er novembre 2017 – La pause se confirme

Etats-Unis

P 21-24

- 27/11/2017 - USA/Immobilier-Hausse inattendue des ventes de logements neufs en octobre
- 19/11/2017 - La bulle immobilière aux Etats-Unis : vers une nouvelle crise ?

Royaume-Uni

P 25-27

- 26/11/2017 - A Londres, la détresse de familles face à la pénurie de logements
- 01/11/2017 - Le décryptage éco. À Londres, le Brexit ralentit le marché de l'immobilier

Espagne

P 28-31

- 29/11/2017 - 2018, année de consolidation du marché immobilier en Espagne
- 15/11/2017 - Les nouvelles de l'Espagne en immobilier
- 07/11/2017 - Hispania suspend ses ventes face à l'incertitude en Catalogne
- 02/11/2017 - Les beaux jours continuent pour l'achat-vente de logements en Espagne

Chine

P32-34

- 18/11/2017 - Chine : les prix de l'immobilier stables en octobre
- 14/11/2017 - Chine : les investissements dans l'immobilier en hausse de 7,8% de janvier à octobre
- 13/11/2017 - C'est en Chine que les prix immobiliers se sont le plus envolés cette année
- 03/11/2017 - La Chine agit contre les irrégularités dans le financement immobilier

[Lire le détail...](#)

- **26/11/2017 - Immobilier : Les grands projets structurants dopent le marché**

Bien que le haut standing n'ait pas pu renouer avec la prospérité qu'avait connue Tanger pendant la période allant de 2000 à 2008, ce type d'habitat de luxe demeure toujours sollicité dans certaines zones résidentielles.

Le grand dynamisme que connaît Tanger, grâce aux Hautes orientations de SM Mohammed VI, continue de jouer en faveur du développement du secteur du BTP. Les promoteurs immobiliers ne peuvent ainsi cacher leur optimisme quant à l'avenir de leurs activités dans la ville du détroit. «Il va de soi que le secteur réagit automatiquement à toutes les évolutions que connaît Tanger. Il devient plus actif et voit par conséquent croître son chiffre d'affaires grâce aux importants chantiers de restructuration et d'embellissement de la ville, programmés en grande partie dans le cadre du plan Tanger-Métropole ainsi que de grands projets d'investissements réalisés ou en cours de réalisation, telles l'usine Renault-Nissan ou la Cité Mohammed VI- Tanger Tech», affirme le président de l'Union des promoteurs immobiliers de Tanger, Issa Ben Yaakoub.

Selon les données officielles, le secteur à Tanger ne cesse d'être sollicité et de recevoir des demandes de la part des clients (représentant les différentes couches sociales), et ce en raison du déficit en termes de logements dont souffre le Maroc en général et la ville du détroit en particulier. Parmi les segments immobiliers les plus sollicités à Tanger, l'habitat social. Celui-ci continue de se positionner en première ligne en termes de production et de vente. Il parvient donc à couvrir annuellement la majorité des besoins en logements (50%) de la ville.

Le logement à 250.000 dirhams qui réussit encore à attirer les différentes couches sociales, est en général construit dans les zones périphériques de la ville telles que Mesnana, Tanja Balia ainsi que sur quelques lotissements des routes de Tétouan et Rabat.

Et bien que le haut standing n'ait pas pu renouer avec la prospérité qu'avait connue Tanger pendant la période allant de 2000 à 2008, «ce type d'habitat de luxe, dont les tarifs varient entre 20 à 25 mille dirhams le m² dans la ville du détroit, demeure toujours sollicité dans certaines zones résidentielles telles que celles d'Iberia et de Souk El Bkan», souligne M. Ben Yaakoub.

Ce segment n'a pas pu, par contre, tenir bon dans d'autres quartiers huppés (dont la zone côtière) et d'y écouler sa production. Quant au moyen standing qui vient en deuxième position après le logement social, «il demeure toujours aussi demandé mais à un rythme moindre que le social», précise M. Ben Yaakoub.

Il est à noter que le logement social continue de prendre le pas sur d'autres segments immobiliers comme le moyen standing, dont la valeur de l'unité dépasse en moyenne un million de dirhams. Il en résulte que le secteur n'est pas à même, selon M. Yaakoub, de satisfaire véritablement les attentes d'une classe moyenne à la recherche d'un bien immobilier au meilleur rapport qualité/prix. Ce qui a amené, ces derniers temps, au «lancement d'un nouveau produit appelé «moyen-plus», dont les prix varient entre 12.000 et 14.000 dirhams le m²», a-t-il ajouté.

Source: Aujourd'hui.ma

- **24/11/2017 - De nouvelles stratégies pour relancer le secteur immobilier marocain**

Au Maroc, le secteur immobilier connaît un recul considérable depuis un certain temps. C'est sans doute pour cette raison que les responsables étatiques déploient de nombreux efforts dans la recherche de solutions. En effet, ils déclarent que la mise en place de nouvelles approches est indéniable pour relancer le secteur.

L'Exécutif et les professionnels de l'immobilier n'ont pas le même point de vue en ce qui concerne la situation actuelle du secteur. Ces experts semblent trouver la solution

permettant de redresser les activités en élaborant de nouveaux dispositifs à travers les incitations fiscales. De son côté, le gouvernement envisage une toute autre solution.

Le projet de loi des Finances 2018 est accompagné d'un rapport économique et financier qui souligne la nécessité de relancer le secteur immobilier. Pour ce faire, **le ministère des Finances précise que la mise en place de nouvelles stratégies est incontournable**. Il est alors indispensable d'instaurer une politique d'habitat plus réactive et régionalisée, ainsi qu'un meilleur ciblage.

Les responsables étatiques ont tiré une leçon du développement remarquable de la production du logement social depuis quelques années, ce qui a conduit à une saturation considérable au niveau de nombreuses régions.

L'existence de plusieurs difficultés

Du côté des pouvoirs publics, il est primordial de prendre en charge les goulots d'étranglement afin d'assurer l'efficacité des dispositifs de redynamisation à mettre en place.

Le ministère des Finances recense toutefois de nombreuses difficultés. On note principalement :

L'intégration des acteurs de la promotion immobilière dans le segment du moyen standing.

La dimension considérable de l'informel, en raison de l'ampleur de l'auto construction et de l'insuffisance de convergence des actions publiques, constatée particulièrement au niveau des ZUN ou Zones d'urbanisation nouvelles et des villes nouvelles.

Les contraintes en rapport aux suivis et aux répressions des infractions en urbanisme (conformément à la récente loi 66-12).

Par ailleurs, d'autres obstacles sont également présents selon le ministère des Finances. Ce dernier précise **l'importance de l'élaboration des plans d'aménagement**, alors qu'il existe plusieurs acteurs de freinage : le manque de ressources financières et l'amateurisme de la main d'œuvre.

Cependant, de nouvelles normes de construction ont été appliquées depuis un certain temps (lutte contre les incendies, parasismiques, efficacité énergétique, et bien d'autres).

De plus, le contrôle des normes de sécurité, de qualité et d'adaptation aux changements climatiques ne s'effectue pas dans les meilleures conditions.

Le secteur immobilier vers une nouvelle phase

Le Gouvernement envisage d'apporter un changement radical à l'ensemble du secteur immobilier. Ainsi, il va instaurer une organisation plus efficace et plus transparente pour accompagner les efforts fournis jusque-là. Cette solution permettra d'éviter la spéculation, la désorganisation, la rente et l'informel.

Bien avant la prise de disposition de l'Exécutif concernant l'état actuel du secteur immobilier, le ministère chargé des Finances déclare la présence de certains indicateurs qui marquent le début de la relance, notamment la reprise des prêts octroyés aux promoteurs immobiliers.

Depuis mars dernier, cette catégorie de prêt se caractérise par une tendance haussière, à la suite des reculs consécutifs enregistrés à partir de 2012. D'ailleurs, le ministère des Finances envisage que :

Ces financements pourraient d'emblée s'accélérer suite au démarrage effectif de l'activité des banques participatives.

Ministère des Finances.

Les établissements bancaires participatifs sont connus pour les produits de financement relatifs à l'acquisition d'un bien immobilier, qui peuvent intéresser les acquéreurs potentiels.

Par ailleurs, une augmentation de 19% est enregistrée au niveau des Investissements directs étrangers en immobilier, alors qu'ils affichaient un recul de 8% en 2015.

Les programmes gouvernementaux élaborés avec l'opérateur public Al Omrane gardent un rythme équilibré, malgré la faiblesse de la production du secteur privé. Rappelons que ces programmes concernent notamment la lutte contre l'habitat insalubre et la promotion de l'habitat abordable. 56 villes marocaines sont déjà concernées par le programme « Villes sans bidonvilles ». Ce dernier se formalise sur 5 autres villes, dont Lebrouj, Ksar Lekbir, Tétouan, Moulay Yaâcoub, ainsi que Settat.

Source: *Meilleurtaux.ma*

• **23/11/2017 - Immobilier : Les ventes chutent de 18,7%**

Les prix des biens résidentiels se sont améliorés de 4% au moment où les prix du foncier et des biens à usage commercial ont progressé respectivement de 5,9 et 5,1%.

Les prix des actifs immobiliers se sont renchérissés au troisième trimestre. Que cela soit en variation trimestrielle ou annuelle, l'indice afférent démontre une hausse des prix à fin septembre 2017. Ceci se traduit par une progression de 0,6% par rapport à fin juin et de 4,7% par rapport au même trimestre de l'année passée. C'est ce qui ressort des indicateurs formulés dans la dernière publication de Bank Al-Maghrib relative à l'indice des prix des actifs immobiliers.

En commentant la ventilation trimestrielle, la banque centrale indique que la légère hausse observée par rapport au deuxième trimestre de l'année (0,6%) recouvre une augmentation des prix des terrains (1,3%) laquelle est conjuguée à une stagnation des prix des appartements et une diminution de 0,5% de ceux des locaux commerciaux. L'évolution annuelle fait ressortir une hausse des prix de l'ensemble des actifs.

Ainsi, les prix des biens résidentiels se sont améliorés de 4% au moment où les prix du foncier et des biens à usage commercial ont progressé respectivement de 5,9 et 5,1%. La hausse des prix a fortement impacté le flux des transactions qui a diminué de 1,4% par rapport au deuxième trimestre et de 18,7% comparé à la même période de l'année. Tour d'horizon des principales tendances du trimestre.

Le résidentiel se vend de moins en moins

Au moment où le prix des appartements est resté inchangé d'un trimestre à l'autre, celui des villas a augmenté de 2,8%. Les prix des maisons se sont légèrement rétractés diminuant de 0,6%. Sur l'année, l'indice des prix du résidentiel a affiché une hausse de 4% résultant d'une hausse de 5,2% pour les appartements, de 0,3% pour les villas et de 0,2% pour les maisons. En termes de vente, les transactions du résidentiel ont reculé de 2,4% en glissement trimestriel suite à la baisse de 2,4% des transactions des appartements et de 15,4% pour les villas. En revanche, les ventes de maisons ont progressé d'un trimestre à l'autre grimpaient de 3,9%. Comparé à la même période de l'année, les ventes du résidentiel auraient fléchi de 22,1% suite au repli de 21,9% des ventes d'appartements et de 21,7% de celles des maisons. Les transactions des villas ont pour leur part diminué de 30,9%.

Les terrains ont également vu leurs prix grimper au troisième trimestre. Ils sont passés d'une baisse de 0,9% à fin juin à une hausse de 1,3% à fin septembre.

La hausse relevée en variation annuelle est de 5,9%. En revanche, les transactions de foncier ont affiché des variations distinctes allant d'une hausse de 3,5% par rapport au deuxième trimestre de l'année à une baisse de 7,4% par rapport à la même période de l'année précédente. Les transactions des biens à usage commercial se sont également repliées. La baisse est évaluée de 3,3% en glissement trimestriel et de 8,1% comparé au troisième trimestre de l'année 2016.

Le repli des transactions fortement ressenti à Rabat

La hausse des prix des actifs immobiliers a été ressentie dans l'ensemble des villes du Royaume. Seulement deux villes ont enregistré une baisse. Il s'agit de Meknès et Fès où les actifs ont baissé respectivement de 1,2 et 0,4%. En termes de transactions, le recul des ventes a concerné l'ensemble des villes.

Après une consolidation des ventes (22,1) au deuxième trimestre, les transactions à Rabat ont chuté à fin septembre de 32% suite au recul de 33,6% des ventes d'appartements. A Marrakech, les ventes ont baissé de 14,1% après un accroissement de 13,8% au deuxième trimestre de l'année en cours.

Ce repli résulte de la baisse des transactions des appartements (14,7%), des terrains (13,7%) et des locaux commerciaux (8,8%). Le nombre de transactions a baissé à Casablanca de 4,4% après des augmentations de 5,7 et 6,3% au cours des deux premiers trimestres de l'année. Une baisse qui concerne l'ensemble des catégories d'actifs: appartements (2,6%), terrains (19,4%) et biens à usage commercial (9,1%). Tanger ne sort pas du lot. Les transactions immobilières au niveau de la ville du détroit se sont rétractées de 8,2% reflétant la baisse des ventes d'appartements (8%), des locaux commerciaux (19,6%) tandis que les ventes de terrains se sont améliorées de 0,9% après une baisse de 6,7% le trimestre dernier.

Source: *Aujourd'hui.ma*

• **22/11/2017 - Maroc : la crise immobilière depuis 2011 à qui la faute ?**

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

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

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

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

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

Autre mesure contestée : l'entrée en vigueur le 1^{er} novembre du décret portant sur l'augmentation des tarifs des droits de la conservation foncière. Les hausses ont notamment touché aux droits de mutation de la propriété, qui sont passés de 1% à 1,5% (+50%) ainsi que certains droits fixes (500 Dhs au lieu de 450 Dhs, 100 Dhs au lieu de 75

Dhs, etc.). L'ANCFCC justifie cette augmentation à la fois par la nécessité d'actualiser ces frais qui sont figés depuis 1963, et aussi pour palier à l'accroissement des charges d'exploitation au vu des investissements colossaux qui ont été entrepris ces dernières années.

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

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

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

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

Source: immohammedia.com

• **14/11/2017 - Immobilier : L'Exécutif veut traiter les maux structurels du secteur**

Les pouvoirs publics semblent avoir tiré des enseignements de l'expérience du logement social dont la production a tourné si intensément ces dernières années que le segment est saturé au niveau de plusieurs régions.

Si pour les professionnels de l'immobilier la voie pour sortir de l'actuel marasme du secteur est toute trouvée et consiste en la mise en place de nouveaux dispositifs profitant d'incitations fiscales pour relancer la demande, l'Exécutif semble, lui, avoir une autre manière de voir les choses. Tout en évoquant une impérative relance du secteur immobilier dans le rapport économique et financier publié récemment en accompagnement du projet de loi de Finances 2018, le ministère des finances insiste sur le fait que cette redynamisation nécessite indéniablement de nouvelles approches. Les clés de cette nouvelle manière de faire résident dans un meilleur ciblage et une politique d'habitat régionalisée et plus réactive, suggère le ministère. En cela, les pouvoirs publics semblent avoir tiré des enseignements de l'expérience du logement social dont la production a tourné si intensément ces dernières années que le segment est saturé au niveau de plusieurs régions. Qui plus est, l'Exécutif semble vouloir au préalable traiter des goulots d'étranglement identifiés actuellement qui, s'ils ne sont pas débloqués, pourraient compromettre toute mesure de relance.

La liste des difficultés est conséquente. Les Finances évoquent d'abord la difficulté à faire adhérer les promoteurs immobiliers au segment du moyen standing ainsi que les appréhensions liées à la récente loi 66-12 sur le contrôle et la répression des infractions

en matière d'urbanisme. S'ajoute à cela «la persistance de l'opacité du marché foncier et de la rétention des terrains urbains, d'où un accès inéquitable et une valorisation non optimale de l'assiette foncière urbanisable», ainsi que pointé par le rapport du ministère des finances. Viennent ensuite l'importance de l'informel en relation notamment avec le poids encore élevé de l'auto-construction, ou encore le manque de convergence des actions publiques, notamment dans les villes nouvelles et dans les zones d'urbanisation nouvelles (ZUN).

Le ministère des finances recense encore, entre autres maux structurels du secteur, l'insuffisance de la mise en œuvre des plans d'aménagement en relation avec le manque de ressources financières, la prépondérance de la main-d'œuvre non qualifiée et sous-encadrée, d'autant qu'une série de nouvelles normes de construction est entrée en vigueur ces dernières années (parasismiques, efficacité énergétique, lutte contre les incendies...). Et enfin, il faut également ajouter à tout cela les défaillances en termes de contrôle des normes de qualité, de sécurité et d'adaptation avec les changements climatiques. Pour traiter toutes ces problématiques l'Exécutif espère faire entrer tout le secteur de l'immobilier dans une nouvelle phase qui vise une meilleure organisation et plus de transparence dans la continuité d'un ensemble d'efforts déployés pour lutter contre toutes les formes de spéculation, d'informel, de désordre, et de rente.

Les programmes étatiques maintiennent une cadence soutenue

Avant même que les pouvoirs publics ne prennent des mesures franches en faveur du secteur immobilier, certains indicateurs montrent déjà les prémices d'une redynamisation, constate le ministère des finances, notamment la reprise des crédits accordés aux promoteurs immobiliers qui évoluent positivement depuis mars 2017 après des baisses successives depuis 2012. Ces financements «pourraient d'emblée s'accélérer suite au démarrage effectif de l'activité des banques participatives», anticipent les Finances.

Ces dernières proposent en effet des produits de financement dédiés à l'achat d'un bien immobilier et qui sont susceptibles d'intéresser les acheteurs potentiels. De même, les Investissements directs étrangers dans le secteur de l'immobilier ont enregistré une hausse de 19% en 2016 après une baisse de 8% un an auparavant. En outre, même si la production du secteur privé n'est pas au mieux de sa forme, le fait est que les programmes étatiques, notamment en matière de lutte contre l'habitat insalubre et la promotion de l'habitat abordable à travers l'opérateur public, Al Omrane, maintiennent une cadence soutenue. Le programme «Villes sans bidonvilles» notamment, qui a déjà concerné 56 villes à travers le Royaume, s'étend sur l'année en cours à 5 autres villes, à savoir Tétouan, Ksar Lekbir, Settat, Lebrouj ainsi que Moulay Yaâcoub.

La réforme dure depuis 2012

Que la reprise se confirme ou pas pour le secteur national de l'immobilier, le fait est qu'il a connu une traversée du désert sur les dernières années. Cela ressort clairement de la chute de 34,5% de la production l'année dernière pour se situer à 135.600 unités après une hausse de 21,7% en 2015.

Même sur la première moitié de 2017, le secteur semble toujours empêtré dans le marasme avec des achèvements qui continuent de piquer du nez. Cette contre-performance est parfaitement attendue, estime le ministère des finances, étant donné les baisses successives des mises en chantier enregistrées durant les années précédentes, à l'exception de l'année 2015. C'est ainsi qu'un recul de 35% a été observé en 2012, 23,7% de baisse en 2013, ce à quoi s'ajoute encore une chute de 6,4% en 2014.

La réforme est par ailleurs confirmée par l'évolution du principal baromètre conjoncturel du secteur, à savoir les ventes du ciment qui affichent un recul de près de 5% sur les 8 premiers mois de l'année, dans la continuité d'une évolution hésitante depuis 2012.

Source: Aujourd'hui.ma

• 30/11/2017 - Les prix de l'immobilier ancien continuent à augmenter

Les prix des logements anciens en France ont bondi de 3,9% sur un an au troisième trimestre, selon la dernière note de conjoncture des notaires publiée ce mercredi. Mais la hausse est encore plus impressionnante à Paris.

les prix des logements anciens en France ont continué à augmenter au troisième trimestre 2017 par rapport au trimestre précédent, et ont même progressé de 3,9% sur un an, selon l'indice Notaires-Insee publié jeudi.

Cette hausse enregistrée de juillet à septembre, comparée à la même période de l'an dernier, s'amplifie et se révèle plus forte pour les prix des appartements (+5,1%) que pour ceux des maisons (+3,1%), selon ces données provisoires corrigées des variations saisonnières.

Au troisième trimestre comparé au deuxième, les prix ont augmenté de 1,6%, avec une hausse toujours supérieure pour les appartements (+1,9%), comparée à celle des maisons (+1,4%) - un marché plus restreint, aux prix plus fluctuants.

La hausse s'accélère à Paris

En Ile-de France, la hausse des prix des logements anciens s'amplifie, avec une progression de 1,6% de juillet à septembre comparé aux trois mois précédents, indiquent les notaires. Sur un an, ils progressent de 4,8%, avec +5,8% pour les appartements et +2,7% pour les maisons.

Et à Paris, la progression est encore plus rapide. En un an, le prix des appartements dans la capitale a augmenté de 7,8% pour atteindre 8940 euros le m² au 3e trimestre 2017. Mais à en croire les notaires, ce mouvement n'est pas près de s'arrêter. Les professionnels visent en effet les 9200 euros le mètre carré en moyenne dès janvier 2018, soit une hausse de près de 10% en un an.

Quant au volume annuel de transactions, il continue de progresser. À fin septembre, le nombre de transactions réalisées pendant les douze mois écoulés "atteint un nouveau record historique" de 952.000 contre 825.000 à la même période un an plus tôt.

Source : LaVielmmo.com avec AFP

• 30/11/2017 - Immobilier : les prix s'envolent, les inégalités se creusent

Au troisième trimestre, les prix de la pierre ont progressé de 3,9 % en France et de 7,8 % à Paris. Dans la capitale, le coût du mètre carré moyen devrait franchir les 9 000 euros d'ici à la fin de l'année.

Longtemps les économistes s'en sont plaints, le bâtiment et la construction restaient atones, freinant la reprise de l'économie. Mais les cartes sont rebattues puisque la France devrait afficher cette année une croissance de l'ordre de 1,7 %, et le marché du logement est à l'unisson, accumulant les bonnes nouvelles. La construction est au plus haut, le nombre de transactions aussi, tout comme les montants de crédits distribués. Résultat, le BTP (+ 16 000 postes en 2017) et les agents immobiliers (+ 6 000 emplois) recrutent, tandis que les start-up fleurissent.

Ce grand emballement a un revers, l'envolée des prix s'accélère : + 3,9 % au troisième trimestre 2017 sur le plan national (5 % pour les seuls appartements, 3,1 % pour les maisons) par rapport à 2016. La hausse atteint même 7,8 % à Paris, où le mètre carré se négocie à 8 940 euros en moyenne. Des prix qui pourraient dépasser 9 000 euros avant la fin de l'année et atteindre 9 200 euros le mètre carré en janvier 2018, selon les chiffres publiés jeudi 30 novembre par les notaires et l'Insee. Parmi les quartiers parisiens les plus chers, celui d'Odéon, dans le 6e arrondissement, à 14 120 euros le mètre carré.

L'effet prêt à taux zéro

L'année 2017 a vu revenir les primo-accédants, attirés d'abord par le prêt à taux zéro, distribué à 120 000 bénéficiaires en 2017, mais aussi par les conditions favorables du crédit qui leur procurent 30 % de gain de pouvoir d'achat, comparé à 2008. Ils ont fait monter la demande, donc les prix.

Une dizaine de villes connaissent des hausses d'au moins 6 % en un an, à fin juin 2017, dont, en tête, Bourges (+ 13,8 %), Bordeaux (+ 12 %) et Amiens (+ 11 %). « Cette inflation va finir par impacter la capacité des ménages à acheter, et refroidir quelque peu le marché », prédit Laurent Vimont, PDG du réseau Century 21. Jean-Marc Torrollion, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), souligne que « les hausses de.

Source : lemonde.fr

• 28/11/2017 - Logements : recul des mises en chantier et permis de construire au 3e trimestre

Le nombre de mises en chantier de logements et celui des permis de construire ont légèrement fléchi sur trois mois à fin octobre même s'ils continuent d'afficher une solide croissance en rythme annuel, selon les données publiées mardi par le ministère de la Cohésion des territoires.

Sur août-octobre, le nombre de logements commencés s'inscrit en léger recul, de 0,8% par rapport aux trois mois précédents, avec une hausse de 0,9% dans l'individuel et un recul de 1,8% dans le collectif, en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables.

Au cours de ces trois mois, les mises en chantier se sont élevées à 92.700 unités, tandis que le nombre de permis de construire délivrés dans le même temps a été de 130.300, précise le ministère dans un communiqué

Forte croissance annuelle

Sur un an, les mises en chantier de logements neufs ont progressé de 9,7%, comparé aux trois mêmes mois de 2016, tandis que les permis de construire augmentaient de 6,8%. Le logement individuel (non groupé) et celui du logement collectif ont été également dynamiques: les mises en chantier ont progressé respectivement de 12% dans le premier secteur et de 12,2% dans le second, toujours d'août à octobre.

Pour les permis de construire, la hausse a été de 6,8% dans l'individuel pur et de 8,9% dans le collectif, sur ces mêmes trois mois.

Sur les 12 mois écoulés à fin octobre, les mises en chantier de logements neufs et les permis de construire ont augmenté respectivement de 17,2% à 418.300 unités et de 12,4% à 503.700 unités, comparé aux douze mois précédents. Par type de logement, les mises en chantier ont bondi de 16,7% dans l'individuel (non groupé) tandis que dans le collectif, elles ont augmenté de 21,1%, toujours de novembre 2016 à octobre 2017.

Importants taux d'annulation

Pour la période août-octobre, le ministère a une nouvelle fois constaté des taux d'annulation des permis de construire supérieurs à leur moyenne de longue période, que ce soit pour les logements individuels (16,3%) ou pour les logements collectifs (26,9%). Dans le collectif (y compris en résidence), il est de 26,9%, là encore au-dessus de sa moyenne de longue période (19,9%), toujours en octobre 2017.

Quant au délai moyen d'ouverture de chantier pour les logements individuels, il est resté quasi stable à 4,9 mois, tout comme celui des logements collectifs à 9,3 mois, le mois dernier (contre une moyenne de 10,7 mois).

Source : latribune.fr avec AFP et Reuters

• 28/11/2017 - Logement neuf : des chiffres en demi-teinte

Alors que les permis de construire et les mises en chantier ont légèrement reculé entre août et octobre, par rapport aux trois mois précédents, la tendance annuelle reste positive.

Le ministère de la Cohésion des territoires a livré ce matin des chiffres de la construction en demi-teinte. Le nombre de permis de construire délivrés a ainsi baissé de 0,8% d'août à octobre par rapport au trois mois précédents, et les mises en chantier de logements ont reculé de 0,9%, alors qu'elles affichaient encore une très légère hausse (+0,3 %) de mai à juillet.

Un ralentissement lié aux incertitudes politiques auxquelles le marché est confronté, comme l'avait confié aux Echos Alexandra François-Cuxac, la présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI).

En revanche, sur un an, la tendance reste très positive avec 503.700 permis de construire délivrés sur les 12 mois écoulés à fin octobre (+12,4%) et 418.300 logements mis en chantier (+17,2%). Par type de logement, les mises en chantier ont bondi de 16,7% dans l'individuel pur tandis que dans le collectif, elles ont augmenté de 21,1%, toujours de novembre 2016 à octobre 2017.

Quant au délai moyen d'ouverture de chantier pour les logements individuels, il est resté quasi stable à 4,9 mois, tout comme celui des logements collectifs à 9,3 mois, le mois dernier (contre une moyenne de 10,7 mois).

Une activité toujours dynamique

L'activité demeure "toujours dynamique", commente auprès de l'AFP Alexandra François-Cuxac, présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), notant que "le seuil symbolique des 500.000 autorisations de construire au cours des 12 derniers mois est franchi, un niveau que le secteur n'avait plus connu depuis 2013".

Toutefois le rythme de progression ralentit depuis le début de l'année, nuance-t-elle, puisque les mises en chantier et les autorisations de construire augmentaient respectivement de 15,9% et 18,5% au premier trimestre 2017, comparé à janvier/mars 2016.

Pour la FPI, "la stratégie logement présentée par le gouvernement doit être rapidement votée et mise en oeuvre pour donner un nouvel élan" à un secteur "créateur de valeur et d'emplois".

La fédération attend en particulier un meilleur encadrement des recours, et espère que les "besoins des zones moins tendues" (sans décalage entre l'offre et la demande de logement) ne soient pas laissés "sans réponse" afin d'assurer "une véritable cohésion des territoires".

Elle espère aussi que "la transformation du secteur HLM ne s'opère pas, par ricochet, au détriment des opérateurs privés".

Source : LaVielmmo.com avec AFP

• 27/11/2017 - Est-ce la fin des taux bas ?

Avec une croissance globale du marché de plus de 10 %, l'année 2017 a permis d'atteindre des records en matière de transactions immobilières tant dans le neuf que dans l'ancien. L'année à venir ne sera apparemment pas aussi bonne.

Les taux d'emprunts repartent à la hausse

Le marché immobilier affiche une croissance constante depuis trois ans.

L'année 2017 établit un record avec plus de 1 478 000 transactions. Grâce à la faiblesse des taux, le montant des crédits immobiliers injectés dans l'économie atteint 223 milliards d'euros. Près du trois quart des transactions dans le neuf ont été financé par le prêt à taux zéro. Cette situation tend toutefois à se retourner.

Depuis octobre, les taux poursuivent leur remontée. Ils ont augmenté de 0,02 à 0,17 % par rapport à septembre. Ils s'établissent en moyenne autour de 1,77 % sur 25 ans, 1,45 % sur 20 ans, 1,28 % sur 15 ans et 0,92 % sur 10 ans. Selon un courtier en crédit immobilier

« La hausse des taux débutée il y a un an se poursuit, de façon limitée, mais constante ».

Un courtier en crédit immobilier.

La baisse du mois de novembre serait due uniquement au fait que les banques rognent sur leurs marges pour capter de nouveaux clients. Une pratique courante en cette période où la demande de crédit est particulièrement faible. Pour ceux qui aspirent à devenir propriétaires, c'est ainsi une occasion à ne pas rater pour faire une simulation de prêt immobilier et profiter de taux avantageux.

Plusieurs obstacles au dynamisme du marché

Important dès la première moitié de 2018, les emprunteurs peuvent s'attendre à des taux dépassant les 2 % sur 20 ans. En effet, la Banque centrale européenne a confirmé la reprise économique. Avec le retour de l'inflation, l'institution sera amenée à relever son taux directeur, ce qui entraînera mécaniquement une hausse des taux de prêt immobilier.

La progression devrait toutefois être mesurée et limitée à condition que la croissance annoncée se réalise. Le même mouvement s'appliquera sur les emprunts de courtes durées (10 et 15 ans).

La remontée des taux n'est pas l'unique frein au dynamisme du marché immobilier.

Le sondage de l'IFOP a permis d'identifier d'autres obstacles, dont les frais de notaire et les dépenses liées à l'achat immobilier.

67 % des emprunteurs estiment qu'ils sont trop élevés. Autre frein à l'achat : le manque de réactivité des banques pour donner réponse aux demandes de crédit.

Enfin, 31 % des sondés regrettent l'absence de dispositif gouvernemental pour faciliter l'accès au crédit pour les salariés en CDD ou en intérim, ainsi que les travailleurs non-salariés, surtout chez les 25-34 ans où une forte proportion aspire à devenir propriétaires.

Pour bien de professionnels du secteur, tout cela présage une baisse générale des transactions tant dans le neuf que dans l'ancien. Dans l'hypothèse la plus favorable, les ventes devraient descendre en dessous du seuil des 1,3 million de transactions. Le resserrement des conditions d'emprunt devrait toutefois permettre de contenir l'envolée des prix et de stabiliser le marché.

Source : Meilleurtaux.ma

• 22/11/2017 - Est-ce que ça vaut encore le coup d'investir dans l'immobilier ?

Il est évident que la réforme de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), transformé en impôt sur la fortune immobilière (IFI), et l'entrée en vigueur de la taxe unique de 30 % risquent de peser sur la rentabilité des investissements immobiliers. Pour autant, la pierre reste encore un bon placement. Voici pourquoi.

Faut-il encore investir dans la pierre ?

Parallèlement à la mise en place de la taxe unique de 30 % pour les revenus de capitaux mobiliers (flat tax), le gouvernement a décidé de recentrer l'ISF sur le patrimoine immobilier.

Important L'objectif inavoué de ces réformes serait de surtaxer l'immobilier afin d'inciter les épargnants à se détourner de la pierre pour investir dans les entreprises créatrices de richesses.

Concrètement, voilà ce qui change pour les investisseurs immobiliers :

La taxe sur les plus-values immobilières passera de 34,5 % à 36,2 % (impôt sur le revenu au forfaitaire de 19 % + prélèvements sociaux de 17,2 %) ;

L'IFI se déclenche dès que l'immobilier net dépasse 1,3 million d'euros ;

Les revenus fonciers pourront être taxés jusqu'à 62,2 % ; la tranche marginale de l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux ayant augmenté.

De quoi donc s'interroger sur le bien-fondé d'investir dans la pierre, à l'heure où les capitaux mobiliers semblent clairement avantagés par le nouveau projet de loi de finances. Et pourtant, en y regardant de plus près, il en ressort que l'investissement locatif reste toujours un placement intéressant. Explications.

Une fiscalité réelle plus avantageuse

À première vue, l'immobilier semble pénalisé par une fiscalité assez lourde. Mais dans la pratique, différentes solutions sont mises à disposition de l'investisseur immobilier pour optimiser son ardoise fiscale, telle que les :

Abattements pour durée de détention qui vient réduire le montant d'imposition ;

Forfaits de charges et amortissement de crédit pour diminuer l'assiette imposable ;

Amortissement loueur meublé et déficit foncier pour effacer les revenus fonciers.

Important Ainsi, sur une période de 15 ans, le taux d'imposition réel applicable sur les plus-values immobilières sera ramené à 10 %, alors qu'il est de 30 % pour les capitaux mobiliers.

S'agissant des revenus fonciers, même en intégrant l'IFI, la pression fiscale n'excède pas les 27 %. Il faut aller jusqu'à 20 ans de détention pour atteindre le taux des 30 % qui s'applique tous les ans sur les revenus issus des produits financiers.

Générateur de valeur

Certains diront qu'au-delà de la fiscalité, les capitaux mobiliers sont susceptibles de créer davantage de valeur. Mais ce serait oublier les fortes fluctuations des marchés financiers, qui peuvent effacer d'un seul revers de la main les gains acquis pendant plusieurs années. Il suffit pour s'en rendre compte d'analyser l'évolution du cours du CAC40 sur les quinze dernières années.

Au final, qu'il s'agisse d'un investissement dans la bourse ou dans la pierre, l'investisseur doit savoir rester patient, sans nécessairement obtenir le même rendement : les prix immobiliers à Paris ont par exemple progressé deux fois plus rapidement que le CAC40 sur 15 ans.

Un risque plus faible

Bien entendu, l'immobilier n'échappe pas aux périodes de creux. Mais les baisses sont généralement 3 à 6 fois plus faibles que celles des marchés financiers :

-10 % en 2006 (6 fois inférieur)

-10 % en 2008 (3 fois inférieur)

- une baisse lente de 5 % entre 2012 et 2016 (3 fois inférieur).

Dans un contexte économique mouvant et imprévisible, la pierre reste une valeur refuge. En bourse, les rendements passés ne se renouvellent pas à l'identique dans le futur, c'est pourquoi nul ne pourra prédire les performances des prochaines années. Il convient alors de procéder à un rapprochement entre le taux de rendement interne d'un investissement au taux de croissance équivalent, soit 2 % par an.

Là encore, c'est l'immobilier qui ressort du lot, avec un taux de rendement interne de 50 % plus élevé que celui d'un produit financier. Le rendement de la capitalisation financière étant en effet plombé par la rotation des lignes du portefeuille et les frais d'intermédiation.

Source : Meilleurtaux.ma

• 21/11/2017 - Le 1 % logement au secours du gouvernement

L'Etat et Action logement ont trouvé un accord permettant de mobiliser 3 milliards d'euros par an au service de la politique du gouvernement.

Le ministre de la cohésion des territoires, Jacques Mézard, et le président d'Action logement, Jacques Chanut, ont, le 21 novembre, scellé un accord qui les engage théoriquement pour cinq ans, jusqu'en 2023. Un accord dont le gouvernement est le grand gagnant. Action logement, organisme paritaire entre syndicats de salariés et d'employeurs, collecte le 1 % logement que paient les entreprises de plus de 20 salariés, fonds qui doivent, en principe, servir au logement des salariés. Mais, depuis 1998, les gouvernements successifs ont pris l'habitude de piocher allégrement dans cette ressource qui, en 2016, s'élevait à 3,4 milliards d'euros. L'accord conclu cette semaine mobilise trois milliards d'euros par an – un record – au service de la politique de l'Etat.

Ainsi, 100 millions d'euros iront, chaque année, aux bailleurs privés pour rénover leurs logements mal isolés, les fameuses « passoires thermiques ». Les gérants tels que Foncia ou Nexity seront rémunérés pour identifier les propriétaires volontaires et l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) pilotera les chantiers. En contrepartie, Action logement pourra réserver des locations aux salariés dans le cadre du projet « Louer pour l'emploi ». Aider le parc privé est une première pour le « 1 % Logement » et permet aussi au gouvernement d'honorer sa promesse de renforcer les crédits de l'Anah sans déboursier un sou du budget de l'Etat.

Démolir, rénover et construire dans les villages

Bonne fille, Action logement met en plus sur la table 1,5 milliard d'euros, étalés sur cinq ans, pour rénover les centres-bourgs ruraux, un projet cher à Jacques Mézard, élu du Cantal. Cet argent aidera à démolir, rénover et construire dans les villages ou petites villes désertées des services publics et privés, durement affectés par la vacance de commerces et de logements.

Autre bonne affaire pour le gouvernement, Action logement alimentera à hauteur de 50 millions d'euros par an le Fonds national...

Source: lemonde.fr

• 16/11/2017 - Logement neuf: l'activité commerciale dynamique au 3e trimestre

La vente de logements neufs a progressé de 8,3 % sur les douze derniers mois selon la FPI.

Les commercialisations de logements neufs ont été dynamiques au troisième trimestre, annonce la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), espérant que la pause normative, la libération du foncier et l'encadrement des recours promis par le gouvernement seront "rapidement effectifs".

De juillet à septembre, les réservations de logements neufs - vendus au détail, en bloc ou en résidences gérées - ont progressé de 5,3% comparé au troisième trimestre 2016, à 33.497, précise un communiqué jeudi.

Elles renouent ainsi avec la croissance enregistrée sur 10 trimestres consécutifs, brièvement interrompue sur le seul deuxième trimestre (-1,1%).

"L'activité commerciale des logements neufs reste dynamique", se félicite la FPI, observant que cette hausse a été tirée par les ventes en bloc (aux bailleurs sociaux) qui progressent de 18,1%, tandis que les réservations faites par les ménages ne progressent que de 3,2%.

Selon la fédération, "l'attentisme perçu à la fin du deuxième trimestre, dû aux incertitudes sur les aides à l'accession (PTZ) et sur l'investissement locatif (Pinel), ne s'est pas prolongé et les intentions d'achat se sont maintenues grâce à la confirmation de ces dispositifs" dans les zones dites "tendues".

En progressant de 8,3% sur les 12 derniers mois, les réservations de logements neufs collectifs de 2017 "devraient sensiblement dépasser" celles de 2016, année qui "marquait un retour aux niveaux satisfaisants d'avant-crise", observent les promoteurs.

Cette demande soutenue est "par ailleurs équilibrée entre accession et investissement", notent-ils.

Toutefois, les mises en vente de logements neufs, elles, enregistrent leur première baisse (-7,8%) après 12 trimestres consécutifs de hausse, pour s'afficher à 18.304 au troisième trimestre.

"Recours, renchérissement du foncier et des coûts de construction: il devient urgent de lever les freins pour maintenir un niveau de prix accessible", plaide la FPI. Ainsi, "pour que le choc d'offre devienne réalité, la pause normative, l'encadrement des délais d'instruction des recours et la libération du foncier" promis par le gouvernement "doivent être rapidement effectifs".

La fédération souhaite en outre voir aménagées "les modalités de sortie" du dispositif fiscal Pinel "dans les territoires détendus" - où il disparaîtra à terme - "pour ne pas fragiliser des programmes déjà lancés", même si la priorité reste, dit-elle, de soutenir la demande dans les villes tendues.

Source: Boursorama avec AFP

• 14/11/2017 - Immobilier : où en est la réforme d'Emmanuel Macron ?

Réorientation du PTZ et de l'avantage fiscal Pinel, création de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), création d'une flat tax sur les revenus financiers, exonération de la taxe d'habitation : le point sur l'avancement des réformes voulues par Emmanuel Macron en matière de financement et de fiscalité du logement pour 2018.

Transformer. C'est le mot d'ordre d'Emmanuel Macron. L'immobilier n'y échappe pas et le gouvernement a concocté de nombreux changements. Contenue dans le projet de loi de finances pour 2018 actuellement débattu au Parlement, cette réforme vise les aides à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif, le remplacement de l'ISF par l'IFI. Pour vous aider à y voir plus clair, voici un point d'étape sur ces mesures qui devraient être adoptées au plus tard le 22 décembre prochain pour une entrée en vigueur au 1er janvier 2018.

Logement : les aides à l'accession modifiées

Le PTZ dans les grandes agglomérations. Cette aide à la primo-accession sera maintenue jusqu'en 2021 en Ile-de-France, dans le Genevois français, sur la Côte d'Azur et dans les métropoles régionales de plus de 250.000 habitants, soit les zones A bis, A et B1. Sur ces secteurs, le PTZ ne concernera que le neuf (vente sur plans et construction de maisons individuelles). Il financera 40% du projet immobilier.

Le PTZ dans les villes moyennes et les secteurs ruraux. En régions, dans les agglomérations de moins de 250.000 habitants (zones B2 et C du dispositif), cette aide sera prolongée de deux ans pour les projets d'achat dans le neuf et la construction de maisons individuelles. Elle s'éteindra donc fin 2019. Sur ces secteurs, le PTZ financera 20% du projet dans le neuf. Pour l'achat dans l'ancien avec travaux, le PTZ comptera pour 40% du projet et s'arrêtera fin 2021.

Le PTZ en bref. C'est un crédit sans intérêts à payer. Il est réservé aux familles qui achètent leur résidence principale pour la première fois dans le neuf ou dans l'ancien avec travaux. Il est attribué sous conditions de ressources. Son montant dépend de l'adresse du projet et de la composition de la famille. Pour en savoir plus, cliquez ici.

Le crédit d'impôt sur la transition énergétique (CITE). Le dispositif est prolongé jusqu'au 31 décembre 2018. Le taux applicable aux fenêtres, volets et portes sera abaissé à 15% au 1er janvier prochain, contre 30% actuellement. Ces équipements ne seront plus éligibles au 1er juillet 2018.

Investissement : l'avantage fiscal Pinel recentré

Le Pinel dans les grandes agglomérations. Cet avantage fiscal offert aux investisseurs dans le neuf sera prolongé de quatre ans pour s'arrêter en 2021. Dès le 1er janvier 2018, il ne sera applicable que dans les villes des zones A bis et A. Selon un amendement voté le 9 novembre en commission par les députés, les villes des zones B2 (900 communes actuellement) et C (16 communes) seront éligibles à cet avantage fiscal si elles bénéficient d'un agrément préfectoral.

Le Pinel dans les villes moyennes. Attention : l'amendement du 9 novembre « vient soumettre l'éligibilité au dispositif Pinel des investissements en zone B1 à l'obtention par les communes d'un agrément, selon les mêmes conditions que celles retenues aujourd'hui pour la zone B2 », précise l'exposé des motifs de l'amendement en question. Autres conditions à respecter pour bénéficier du Pinel en zones B2 et C : la demande de permis de construire devra être déposée par le promoteur avant le 30 juin 2018 et l'investisseur devra signer l'acte authentique avant le 30 juin 2019.

Le Pinel en bref. Cette réduction d'impôt est accordée aux particuliers qui investissent dans un logement neuf destiné à être mis en location. Le montant dépend de la durée de la location. Il atteint 12% du prix du bien sur six ans, 18% sur neuf ans ou 21% sur douze ans. Pour profiter du Pinel, l'investisseur doit respecter des plafonds de loyers et de ressources du locataire. Pour en savoir plus, cliquez ici.

Les nouvelles taxes sur l'immobilier

L'ISF devient l'IFI. L'impôt sur la fortune (ISF) sera remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Seuls les biens immobiliers seront concernés par cette nouvelle contribution, selon les mêmes modalités que pour l'ISF. Les patrimoines seront taxés si leur valeur est supérieure à 1,3 millions d'euros. Le taux d'imposition restera compris entre 0,5 et 1,5%. L'abattement de 30% sur la résidence principale est maintenu. Les parts de Sociétés civiles immobilières (SCI), de Sociétés civiles de participation immobilière (SCPI), d'organismes de placement collectif en immobilier et de sociétés foncières cotées sont soumises à l'IFI. Les biens dédiés à la location meublée professionnelle seront totalement exonérés.

La flat tax et les revenus fonciers. Les revenus issus des placements financiers ne seront plus intégrés dans le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ils seront soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30%, la flat tax, qui remplacera les prélèvements sociaux et le régime d'imposition classique. En revanche, les loyers en location vide (revenus fonciers) et en location meublée continueront à relever du barème progressif de l'impôt sur le revenu (tranches de 0 à 45%) et des prélèvements sociaux (17,2% en 2018 contre 15,5% en 2017, la CSG augmentant de 1,7% l'an prochain).

L'exonération de la taxe d'habitation. L'objectif du gouvernement, c'est d'exonérer 80% des foyers français de cette contribution. Concrètement, les bénéficiaires profiteront d'un abattement de 30% en 2018, 65% en 2019 et 100% en 2020. Pour être exonéré, il faudra percevoir un revenu fiscal de référence de moins de 27.000 € pour une personne seule et de 43.000 € pour un couple sans enfants. La taxe foncière, versée par les propriétaires, n'est pas modifiée.

Source: PAP.fr

• 13/11/2017 - Hausse du prix des terrains à bâtir, baisse des surfaces achetées

Le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir en 2016 va de 46 € à 232 € selon les régions, d'après les chiffres du ministère de l'Écologie.

Le prix moyen du mètre carré de **terrain à bâtir** est reparti à la hausse en 2016 pour atteindre 82 euros, selon le ministère de la Transition écologique. Cependant, cette moyenne masque des évolutions contrastées selon le type d'agglomération, car les tarifs s'échelonnent de 46 euros/ m² en zone rurale à 232 euros/m² en agglomération parisienne.

Cet écart de prix s'explique aussi par le fait que la part des **terrains** achetés en zone rurale diminue au profit des achats de terrains situés en ville, plus petits et plus chers. Dans l'agglomération parisienne, par exemple, ils se négocient en moyenne 321 euros/m², contre 50 euros/m² en zone rurale.

Trois régions affichaient en 2016 un prix moyen des terrains supérieurs à 100 euros/m² : l'Île-de-France (232 euros/m²), la Provence-Alpes-Côte d'Azur (154 euros/m²) et les départements d'outre-mer (133 euros/m²). À l'opposé, en Bourgogne-Franche-Comté, le

prix moyen était de 46 euros/m² l'an passé. Dans les autres régions, les prix moyens vont de 51 euros/m² en Normandie à 92 euros/m² en Auvergne-Rhône-Alpes.

1/3 du coût total de l'investissement

Malgré la baisse des surfaces des terrains achetés, passée de 952 m² en 2015 à 935 m² en 2016, le coût du terrain augmente de 2,4 % pour atteindre 77 100 euros, soit le tiers du coût global du projet. En incluant le prix de la construction, l'investissement total en 2016 s'élève désormais à 232 600 euros en moyenne, soit une hausse de 2,1 % par rapport à 2015. La surface moyenne des maisons individuelles varie de 112 m² lorsque le propriétaire passe par un constructeur à 142 m² en cas de recours à un **architecte** (obligatoire pour les constructions excédant 150 m²).

Désormais, plus de la moitié des constructions neuves sont équipées d'un système de chauffage utilisant des énergies renouvelables, comme le bois, les pompes à chaleur ou les panneaux solaires.

Source: *Leparticulier.fr*

• 09/11/2017 - Immobilier : les ventes de logements baisseraient en 2018

Les ventes de logements devraient baisser dans l'ancien en 2018 en raison de la hausse du taux des crédits immobiliers couplée à celle des prix des logements. Le neuf devrait lui aussi suivre la même tendance avec le recentrage de la loi Pinel dédiée à l'investissement locatif.

Après trois années de croissance, les ventes de logements anciens et neufs devraient baisser en 2018. C'est en effet l'hypothèse privilégiée par Olivier Eluere dans la lettre Perspectives du groupe Crédit Agricole qui vient d'être publiée.

Des taux d'intérêt bas attractifs. Les prochaines années pourraient donc voir un cycle haussier se terminer. La reprise avait débuté en 2015. Les ventes de logements dans l'ancien avaient bondi de 15,2% cette année-là avant de poursuivre leur ascension en 2016 avec une progression de 6%, soit 845.000 logements vendus. Et en 2017, cette tendance s'est encore amplifiée avec une croissance de 12,7% au premier semestre. Pas moins de 935.000 transactions devraient être comptabilisées cette année, un record historique. La croissance du marché s'explique par des taux de crédit très bas depuis plusieurs années qui ont augmenté le pouvoir d'achat des acquéreurs. Car les taux sont passés de 3,8% en 2012 à 1,9% en 2016. Et leur lente remontée depuis décembre 2016 a incité les ménages à anticiper leur projet immobilier afin de profiter de conditions optimales d'où un volume de ventes encore très élevé.

Crédits plus chers. Mais les conditions de financement pourraient être moins favorables aux acheteurs. Les taux des OAT dix ans, les obligations d'Etat qui servent de référence au calcul des crédits à taux fixe, devraient remonter un peu en 2018 en raison de la croissance plus marquée de l'économie européenne. Le taux des crédits immobiliers devrait donc augmenter également, une hausse qui, selon Olivier Eluere, devrait rester modérée car les banques ne devraient pas répercuter intégralement cette augmentation en raison de la concurrence acharnée qu'elles se livrent. La capacité d'achat des ménages s'en trouvera tout de même légèrement dégradée, un mouvement amplifié par la hausse du prix des logements qui a atteint 2,4% sur un an au premier trimestre 2017 et 3,4% au deuxième trimestre 2017. « De quoi rendre les acheteurs plus hésitants et attentistes », analyse Olivier Eluere qui prévoit pour 2018-2019 un repli des ventes de l'ordre de 5% par an dans l'ancien.

Le neuf soutenu par le gouvernement. Depuis 2016, les ventes de logements neufs ont elles aussi connu une courbe ascendante avec pas moins de 127.000 transactions, soit une hausse de 19% par rapport à 2015. Le plan de relance du gouvernement avec le renforcement du PTZ et le dispositif Pinel a pleinement joué son rôle dans un environnement financier favorable avec la baisse des taux des crédits. L'augmentation du montant du PTZ (sans intérêts) pouvant atteindre 40% du financement du bien contre 18 à 26% auparavant a incité plus d'une famille à quitter sa location pour accéder à la propriété. A la clé une progression de 20% des ventes qui ont représenté 47% du marché. La loi Pinel, successeur du dispositif Duflot, permettant aux contribuables de bénéficier

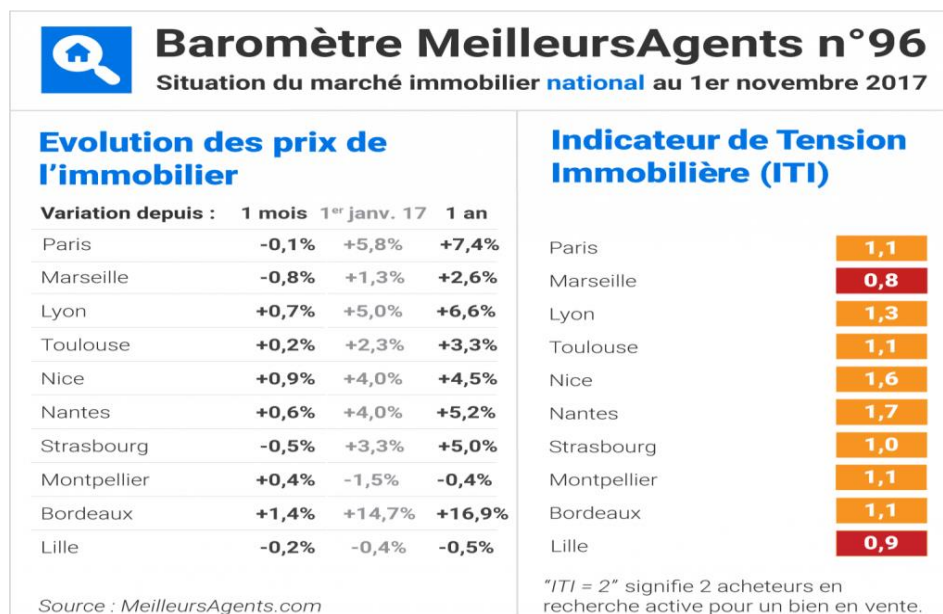
d'une réduction d'impôt atteignant au maximum 21% du prix du logement plafonné, a porté elle aussi le marché. L'investissement locatif a été à l'origine de 53% des ventes.

Le Pinel recentré. Mais le nouveau plan logement qui sera présenté au Parlement début 2018 changera les règles du jeu. Si la loi Pinel a été reconduite pour les quatre prochaines années, elle sera en revanche recentrée sur les marchés les plus tendus, les zones B2 et C en étant exclues. Cette refonte du dispositif se traduira par une diminution de 6.000 à 10.000 ventes investisseurs, soit une baisse des transactions de l'ordre de 5 à 7% pour les promoteurs.

Source: PAP.fr

- **02/11/2017 - Baromètre national des prix de l'immobilier au 1er novembre 2017 – La pause se confirme**

MeilleursAgents publie la 96ème édition de son baromètre mensuel des prix de l'immobilier résidentiel à Paris, en Île-de-France et dans les dix plus grandes villes de France.



En Ile-de-France, convaincus que les taux d'intérêt resteront durablement bas, les acheteurs prennent leur temps et ne se précipitent plus.

Les incertitudes pesant sur la fiscalité immobilière, l'encadrement des loyers, les incitations (Pinel, Prêt à taux zéro,...) encouragent les acheteurs à patienter et reporter leurs achats.

La pause de la demande oriente légèrement les prix à la baisse en région parisienne : -0,1% à Paris, -0,3% en Petite Couronne, -0,1% en Grande Couronne.

Les prix des grandes villes de province restent plutôt orientés à la hausse à l'exception de Marseille, Strasbourg et Lille.

MeilleursAgents.com analyse deux situations particulières :

Bordeaux dont les prix se sont envolés de près de 17% en 12 mois.

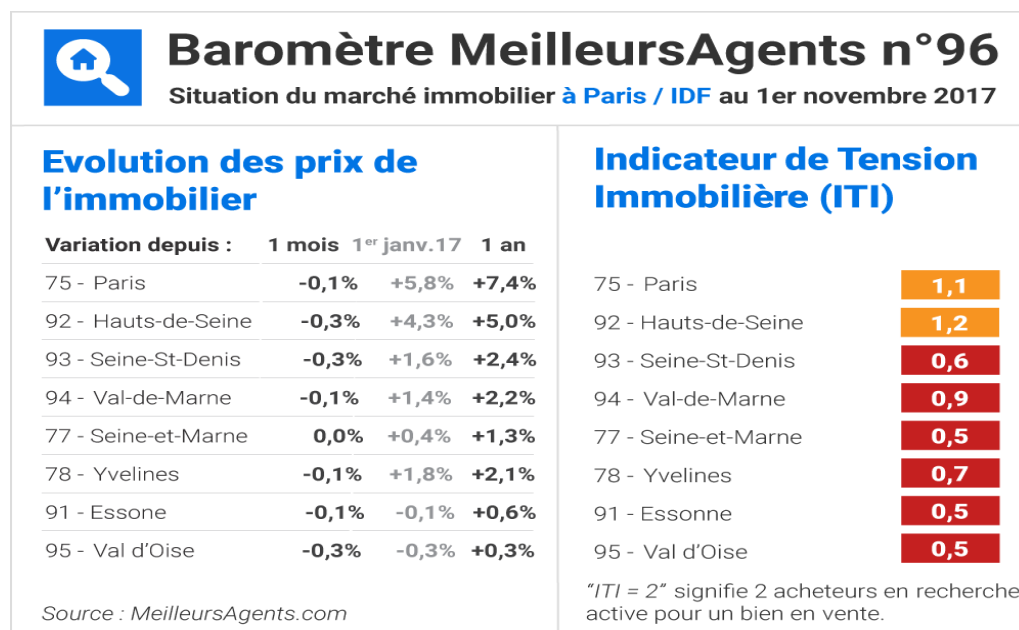
L'encadrement des loyers à Paris après l'annulation du dispositif à Lille alors que 30% des annonces dépassent les prix autorisés dans la capitale.

L'analyse de Sébastien de Lafond, Président et co-fondateur de MeilleursAgents.com

Le mois d'octobre a confirmé la tendance de la rentrée. Les acheteurs ont décidé de prendre leur temps. Convaincus, à juste titre, que les taux d'intérêt resteront bas, les ménages à la recherche d'un logement préfèrent attendre que se précipitent. Les investisseurs marquent aussi une pause mais pour d'autres raisons. Les incertitudes pesant

sur l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), l'encadrement des loyers à Paris et Lille (cf. ci-dessous) et les dispositifs d'incitations fiscaux les encouragent à reporter leurs achats voire à s'intéresser à d'autres classes d'actifs.

La dynamique des prix s'en ressent. A Paris, les prix moyens ont baissé de -0,1% en octobre (-0,2% sur les petites surfaces – studio et deux-pièces) alors que les appartements de trois pièces et plus restaient stables.



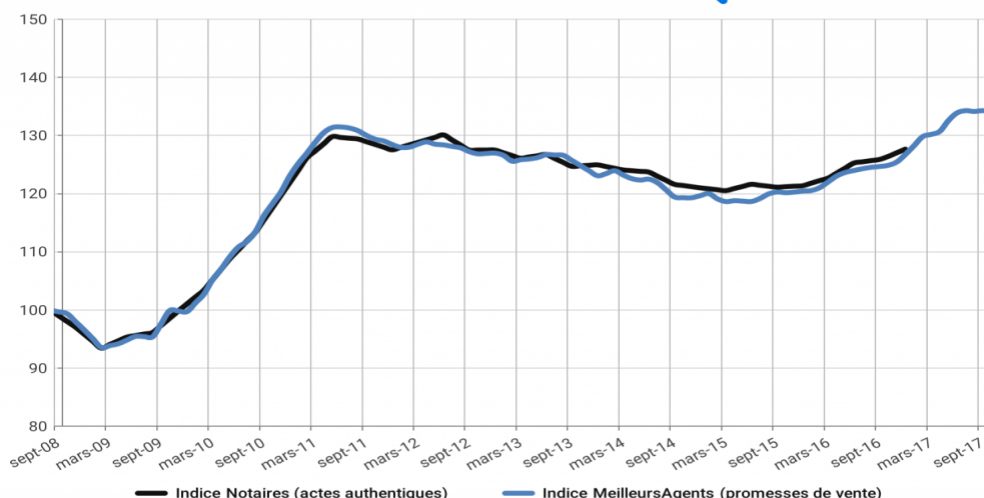
Cette même tendance s'observe partout en Ile-de-France :

En Petite Couronne, -0,3% en moyenne : -0,3% dans les Hauts-de-Seine et en Seine-Saint-Denis et -0,1% dans le Val de Marne.

En Grande Couronne -0,1% en moyenne : -0,1% dans les Yvelines, en Essonne et -0,3% dans le Val d'Oise. Seule la Seine-et-Marne voit ses prix inchangés en octobre.

En province, la dynamique des prix reste majoritairement haussière. Toulouse +0,2%, Montpellier +0,4%, Nantes +0,6%, Lyon +0,7%, Nice +0,9% et Bordeaux +1,4%. Seules Lille (-0,2%), Strasbourg (-0,5%) et Marseille (-0,8%) voient leurs prix baisser. Il est vrai qu'à la différence de Paris, un ménage au revenu moyen bénéficie encore en province d'un bon pouvoir d'achat immobilier.

Indices de prix immobilier à Paris au 1er novembre 2017 MeilleursAgents.com



Bordeaux, ville de tous les excès ?

La hausse des prix à Bordeaux atteint 16,9% en un an. Le prix moyen du m2 dans l'ancien est de 3 600€ et peut atteindre 5 400€. Cette inflation galopante est indiscutablement

due à des investisseurs très actifs qui, à eux seuls, génèrent 35% des nouvelles acquisitions. Contrairement à certains fantasmes de plus en plus répandus et souvent amplifiés, ces investisseurs ne sont que très minoritairement des parisiens attirés par de bonnes affaires bordelaises. La réalité est plus simple : la ville et sa région sont attractives depuis de nombreuses années. Par ailleurs, l'ouverture de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) qui place désormais Bordeaux à 2 heures de la capitale vient encore renforcer cette attractivité mais seulement à la marge.

Cette situation commence à poser des problèmes d'accès au logement à cause de prix d'achat ou de location trop souvent décorrélés du pouvoir d'achat réel des ménages. En effet, à ces prix, avec les salaires locaux, un ménage moyen de 2,5 personnes peut à peine s'offrir 37 m² contre 51 m² à Toulouse.

La hausse des prix de Bordeaux va graduellement s'étendre à l'ensemble de la communauté urbaine et pourrait réduire progressivement l'attractivité de la région. En effet, l'accessibilité au logement peut être un facteur limitant au développement économique de la région. L'équation n'est pas simple à résoudre entre attractivité, accès au logement et accès à l'emploi.

La communauté urbaine de Bordeaux doit trouver une solution pour maintenir l'attractivité de cette région afin de soutenir sa dynamique économique, maintenir ses emplois et en créer de nouveaux.

Le travail réalisé sur les infrastructures bordelaises doit se poursuivre et s'étendre aux communes limitrophes et à l'ensemble de la région. C'est ainsi que le marché immobilier conservera son attrait tant pour les ménages que pour les investisseurs locaux.

Encadrement des loyers : il est temps de mesurer réellement l'efficacité

Le Tribunal Administratif a annulé, le 17 octobre dernier, les mesures d'encadrement des loyers mises en place à Lille depuis février 2017. Si certains appellent de leurs vœux l'annulation du même dispositif à Paris, nous pensons que le Gouvernement fera appel de la décision lilloise et maintiendra l'encadrement à Paris.

Ces péripéties administratives devraient être l'occasion de mesurer enfin et de façon objective l'efficacité réelle du dispositif sur les prix des loyers. Nous avons critiqué en son temps la méthode utilisée à Paris et un découpage administratif totalement déconnecté de la réalité de terrain. Le déploiement à Lille avait pris en compte cette critique et s'était appuyé sur un découpage plus fin et surtout plus proche des usages réels.

A Paris, la situation est moins nette. Après 2 ans d'encadrement des loyers, nous constatons encore aujourd'hui que près d'un tiers des nouvelles annonces de biens à louer affichent toujours des prix supérieurs à ceux autorisés. A l'évidence, 30% des appartements parisiens ne peuvent pas tous présenter des caractéristiques exceptionnelles pour justifier ces écarts. L'encadrement n'est donc pas totalement respecté dans la capitale et rien ne permet aujourd'hui de mesurer son efficacité et son impact sur les loyers.

Nous appelons donc de nos vœux la mise en place d'un observatoire indépendant qui pourrait, grâce à des méthodes scientifiques et transparentes, mesurer objectivement l'impact d'une telle politique publique et servir d'outil de pilotage afin d'assurer que les objectifs initiaux sont bien atteints.

Source: meilleursagents.com

- **27/11/2017 - USA/Immobilier-Hausse inattendue des ventes de logements neufs en octobre**

WASHINGTON/NEW YORK, 27 novembre (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

*** LES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS À UN PIC DE 10 ANS**

27 novembre - Les ventes de logements neufs aux Etats-Unis ont augmenté de manière inattendue en octobre pour atteindre un plus haut de 10 ans en raison d'une demande robuste dans l'ensemble du pays.

Le département du Commerce a annoncé lundi que les ventes de logements neufs avaient progressé de 6,2% le mois dernier au rythme annualisé de 685.000 unités. Il s'agit d'un pic depuis octobre 2007.

La statistique de septembre a été révisée en légère baisse à 645.000 unités, contre 667.000 en première estimation. Les ventes de logements neufs, qui représentent 11% du marché résidentiel aux Etats-Unis, affichent désormais trois hausses mensuelles consécutives.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient pour le mois dernier à une contraction de 6% à 625.000 unités.

Cette statistique s'ajoute à la progression des mises en chantier et des reventes de logements en octobre pour donner à penser que le marché immobilier américain reprend de la vigueur après avoir stagné pendant la majeure partie de l'année.

Les ventes de logements neufs sont volatiles d'un mois sur l'autre. Sur un an, elles affichent un bond de 18,7% en octobre.

*** LES REVENTES DE LOGEMENTS EN OCTOBRE EN HAUSSE DE 2%**

21 novembre - Les reventes de logements ont enregistré une hausse plus forte que prévu en octobre à la faveur d'une dissipation des perturbations provoquées par les ouragans, mais la flambée des prix liée à une pénurie chronique d'offre constitue toujours un frein pour les primo-accédants.

Les reventes le mois dernier ont progressé de 2% au rythme annualisé corrigé des variations saisonnières de 5,48 millions d'unités, a annoncé mardi la fédération nationale des agents immobiliers NAR. Les données de septembre, initialement estimées à 5,39 millions d'unités, ont été corrigées à 5,37 millions.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 0,7% à 5,42 millions d'unités.

La NAR a précisé que les ventes à Houston et Jacksonville, régions frappées par les ouragans Harvey et Irma, avaient rebondi. Les ventes dans le sud de la Floride sont toutefois restées faibles.

Les ventes dans le Sud, qui représentent près de la moitié du marché de la revente, ont progressé de 1,9% en octobre. Les ventes ont également augmenté dans les régions du Nord-Est, du Midwest et de l'Ouest.

Les ventes dans l'immobilier ancien représentent environ 90% des ventes de logements aux Etats-Unis. Par rapport à octobre 2016, elles ont reculé de 0,9% le mois dernier.

*** HAUSSE DE 13,7% DES MISES EN CHANTIER, LES PERMIS EN HAUSSE AUSSI**

17 novembre - La construction de logements a rebondi en octobre à un plus haut d'un an grâce sans doute au remplacement des maisons endommagées par les intempéries et à la faveur d'une dissipation des perturbations provoquées par les ouragans dans le sud des Etats-Unis.

Les mises en chantier ont bondi de 13,7% au rythme annualisé de 1,29 million d'unités, le niveau le plus élevé depuis octobre 2016, a annoncé vendredi le département du Commerce. Le rythme du mois de septembre a été révisé en hausse à 1,135 million, contre 1,127 million en première estimation.

Dans le sud des Etats-Unis, qui représente près de la moitié du marché de la construction résidentielle du pays, le BTP avait souffert du passage des ouragans Harvey et Irma en août et en septembre.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à voir le rythme des mises en chantier progresser à 1,185 million. La hausse d'octobre met fin à trois mois de repli d'affilée.

Les mises en chantier dans le sud ont grimpé de 17,2% en octobre à 621.000 unités, la construction de logements individuels ayant bondi de 16,6%, son niveau le plus élevé depuis 2007.

La construction de maisons individuelles, qui représente la plus grande part du marché du logement, a augmenté de 5,3% à 877.000 unités en octobre, le niveau le plus élevé en huit mois.

Le mois dernier, les mises en chantier d'immeubles d'habitation ont bondi de 36,8% à 413.000 unités.

Le nombre de permis de construire délivrés le mois dernier a augmenté de 5,9% au rythme annualisé de 1,215 million d'unités, soit le niveau le plus élevé depuis janvier. Les permis de maisons individuelles ont augmenté de 1,9%, tandis que les permis d'immeubles ont bondi de 13,9%.

*** HAUSSE INATTENDUE DE L'INDICE NAHB À 70 EN OCTOBRE**

16 novembre - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a enregistré en novembre une hausse inattendue, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée jeudi.

Cet indice s'est établi à 70 contre 68 en octobre 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 augmenté aussi, à 77 contre 75 en octobre, et celui mesurant leur opinion sur les ventes à un horizon de six mois a baissé à 77 après 78.

*** DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN HAUSSE DE 0,3% EN SEPTEMBRE**

1er novembre - Les dépenses de construction ont enregistré une hausse inattendue en septembre, sous l'effet d'un bond dans le secteur public qui a plus que compensé un troisième mois de baisse des investissements dans des projets privés.

Les dépenses ont augmenté de 0,3% à 1.220 milliards de dollars (1.050 milliards d'euros) en rythme annualisé, selon les chiffres publiés mercredi par le département du Commerce.

La hausse du mois d'août a toutefois été révisée en baisse pour ne plus afficher qu'une modeste progression de 0,1% au lieu de celle de 0,5% annoncée en première estimation.

Les économistes interrogés par Reuters tablaient en moyenne sur des dépenses de construction stables en septembre. Par rapport au même mois de 2016, elles ont augmenté de 2,0%.

Les dépenses dans les projets de construction privés ont reculé de 0,4%, après un repli de 0,1% en août, et la baisse a atteint 0,8% pour les projets privés non résidentiels, en recul pour le quatrième mois consécutif.

Les dépenses de construction publiques ont augmenté à l'inverse de 2,6%, après une progression de 0,7% en août. Les dépenses de l'Etat fédéral ont rebondi de 3,4% et celles des administrations locales ont progressé de 2,5%.

Source: *boursorama.com (Reuters)*

- **19/11/2017 - La bulle immobilière aux Etats-Unis : vers une nouvelle crise ?**

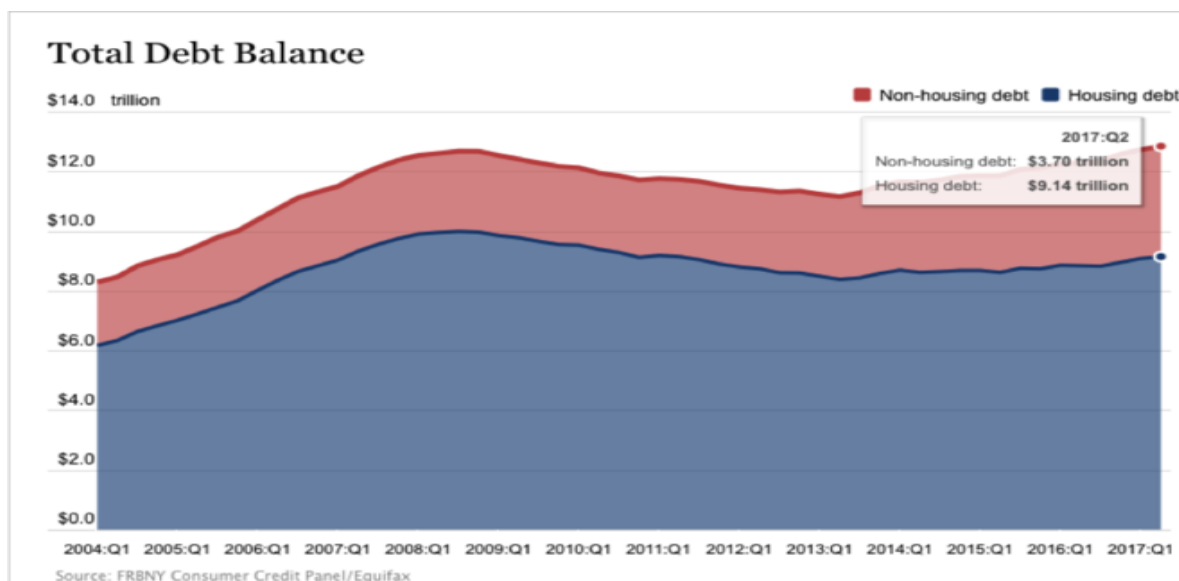
Le marché immobilier américain connaît une croissance dynamique depuis 2014. L'indice du prix du logement approche celui de l'avant crise financière de 2007.

Pour l'économiste américain Joseph Stiglitz, une bulle est un état de marché dans lequel la seule raison pour laquelle le prix est élevé aujourd'hui est que les investisseurs pensent que le prix de vente sera encore plus élevé demain, alors que les facteurs fondamentaux ne semblent pas justifier un tel prix.

La crise économique et financière de 2007 trouve sa principale source dans l'éclatement de la bulle spéculative sur les emprunts hypothécaires des ménages américains. Elle a été causée par les défauts sur les crédits des ménages américains. Pour ces raisons, il est important de faire une statique comparative entre les chiffres de la période de crise et la situation de l'immobilier aux Etats-Unis.



Cette statistique présente les valeurs de l'indice national S&P/Case Shiller des prix de l'immobilier aux États-Unis 2008 à 2017. La valeur de l'indice S&P/Case Shiller des prix nationaux l'immobilier aux États-Unis établit sur un échantillon de 20 grandes villes de était d'environ 199 en mars 2017 et celle établit sur un échantillon de 10 villes était de 213. La crise de 2006-2007 a débuté lorsque le premier indice était de 205.41 proche du niveau actuel de 199 sur l'échantillon de 20 villes et l'indice des prix sur l'échantillon de 10 villes approchait 225 dollars proche des 205 dollars actuels.



Ajouté à l'évolution des prix du logement, l'endettement des ménages américains atteint 13.000 milliards de dollars en rythme annuel avec une progression de 460 milliards sur un an.

La dette liée à l'immobilier atteint 9.000 milliards de dollars de dollars, ce niveau est proche de la dette américaine au moment du début de la crise financière de 2007 avec une dette de 8.840 milliards de dollars au quatrième trimestre 2006.

L'immobilier est une bulle de champagne, elle remonte toujours à la surface quand les prix s'affolent. Quand les prix s'affolent, une crise survient...

Note : Il peut y avoir des insuffisances d'informations liées à la rareté des données sur le sujet de l'immobilier et de l'endettement immobilier des ménages américains. L'objet de ce billet est de donner une interprétation des données disponible et faire une comparaison avec le niveau des prix et de l'endettement à la veille de la crise.

Source: blogs.mediapart.fr

- **26/11/2017 - A Londres, la détresse de familles face à la pénurie de logements**

Malgré les millions promis par le gouvernement pour enrayer la pénurie de logements en Angleterre, des milliers de familles vivent dans des conditions précaires, avec la peur quotidienne de se retrouver à la rue.

Dans un appartement exigu situé au cœur d'une zone industrielle du sud de Londres, Sandra Rumkiene se démène chaque jour pour essayer d'élever son bébé dans les meilleures conditions, malgré le passage incessant des camions devant l'immeuble, et les odeurs de l'usine de traitement des déchets toute proche.

"C'est comme si Dieu avait laissé tomber cet endroit", dit-elle à l'AFP.

Depuis janvier, elle occupe l'un des 84 logements loués par l'État au promoteur privé qui a réaménagé cette ancienne tour de bureaux.

"Au moins, nous avons un toit. On s'inquiète seulement pour ma fille, elle se développe très lentement", s'alarme cette mère de 32 ans, les larmes aux yeux et que l'angoisse empêche de manger.

Alors que les autorités l'ont prévenue qu'elles ne pourraient lui offrir une meilleure solution d'hébergement, Sandra Rumkiene ne sait pas comment envisager l'avenir. "L'an dernier déjà, on avait passé Noël dans un centre d'urgence, c'était affreux. Cette année encore, on ne va pas avoir grand-chose à célébrer".

Sandra Rumkiene sur le palier de son appartement situé dans une ancienne tour de bureaux réaménagés en logements, le 20 novembre 2017 à Londres (AFP / BEN STANSALL)

A travers l'Angleterre, 78.180 familles craignent, comme elle, de dormir dans la rue et dépendent de structures d'hébergement provisoires, selon les chiffres d'un rapport parlementaire publié en juin.

- "Marché du logement inopérant" -

La situation s'est aggravée depuis 2010 et l'arrivée au pouvoir du Parti conservateur: le nombre de foyers en situation précaire a augmenté de 60%.

Lors de la présentation du budget mercredi, le ministre des Finances, Philip Hammond, a promis de "réparer un marché du logement inopérant" et annoncé un effort de 44 milliards de livres (49,4 milliards d'euros) en direction du secteur de la construction sur cinq ans.

Pour Siobhain McDonagh, députée de Mitcham and Morden, où vit Sandra Rumkiene, cette crise du logement est liée au déficit de nouvelles constructions et au prix souvent inaccessible des habitations sur le marché.

"J'ai connu des périodes où la situation était plus ou moins difficile mais je n'avais encore jamais vu une crise aussi dure", affirme cette membre du Parti travailliste, la principale formation d'opposition du pays, depuis son bureau à Westminster.

Selon elle, les municipalités ne peuvent plus faire face à la demande de familles en difficulté cherchant à se loger. Elle estime que cette impasse a d'énormes conséquences sur la santé mentale des personnes concernées.

En 2015/2016, les collectivités locales ont dépensé 845 millions de livres (948 millions d'euros) pour héberger des ménages dans des structures provisoires. Un budget en augmentation de 39% -en tenant compte de l'inflation- par rapport à 2010/2011, selon le National Audit Office, l'organisme indépendant chargé de superviser les comptes publics.

- Un lit pour quatre -

Dans le même immeuble que Sandra Rumkiene, vit également Victoria Abiodun avec sa famille. Elle a été déplacée de logement en logement à quatre reprises ces deux dernières années.

A 41 ans, elle partage son lit avec ses deux filles et un nourrisson. Son fils de 10 ans et son mari dorment sur des lits de camp.

"La vie est difficile", dit-elle en serrant son bébé contre sa poitrine.

Elle s'inquiète du bien-être de ses enfants, qui n'ont d'autres espaces de jeu que les couloirs de l'immeuble et le parking.

La famille a essayé de louer un logement dans le parc privé mais le mari de Victoria Abiodun ne gagnait pas assez.

Pour les personnes dans sa situation, le gouvernement a annoncé une aide de 20 millions de livres (22,5 millions d'euros) afin de favoriser l'accès à un logement du privé et permettre aux collectivités d'emprunter pour construire de nouvelles habitations.

Spécialiste des politiques publiques à l'université de Cardiff, Peter Mackie estime que des mesures de grande envergure sont nécessaires pour rassurer les bailleurs privés, et rendre les logements plus abordables.

S'il estime que les solutions d'hébergement provisoires permettent d'éviter à des familles de se retrouver à la rue, il juge nécessaire une refonte du système pour garantir l'accès à des logements de qualité.

"Le problème est que nous n'avons aucune loi qui impose aux autorités d'héberger ces gens dans des logements

Source: Boursorama avec AFP

- **01/11/2017 - Le décryptage éco. À Londres, le Brexit ralentit le marché de l'immobilier**

Londres est connue pour ses prix de l'immobilier très élevés mais, avec le Brexit, le marché se ralentit. C'est une des premières conséquences très concrètes du divorce annoncé entre l'Union européenne et le Royaume-Uni. Selon la banque mutualiste Nationwide, les prix de l'immobilier résidentiel ont baissé à Londres de 0,6 % en un an. C'est du jamais vu depuis 2005.

Les transactions sont également plus longues. En effet, dans les quartiers les plus chers de la capitale, même si les prix restent élevés, il faut en moyenne 34 jours pour signer une transaction, contre 24 jours il y a un an.

En fait, les investisseurs étrangers, qui dopaient le marché, sont devenus plus regardants. Dans l'immobilier britannique, l'investissement direct étranger était au plus haut il y a cinq ans. De 2016 à 2017, il est passé de 214 millions de livres à 77 millions de livres. Les Russes, les Chinois ou les Qataris très riches préfèrent aussi louer plutôt qu'acheter. Ils privilégient le provisoire.

L'immobilier n'est pas le seul secteur concerné

L'incertitude créée par le Brexit pèse clairement sur le marché immobilier mais ce n'est pas le seul secteur concerné. Dans l'attente d'y voir plus clair, les entreprises étrangères mettent fin à leur projet et les sociétés britanniques reportent leurs investissements. Selon une étude du patronat britannique, 40 % des entreprises ont modifié ou réduit leurs programmes d'investissements en raison du Brexit. Fin octobre, plusieurs organisations de patrons ont d'ailleurs écrit une lettre ouverte à Theresa May, la Première ministre britannique, pour lui demander de sécuriser "d'urgence" une transition.

Les Anglais sont les premiers à subir les conséquences négatives induites par le Brexit. Depuis le référendum de juin 2016, la livre sterling a chuté d'environ 15 % par rapport à l'euro, ce qui augmente le prix des importations. Dans un pays qui importe plus qu'il n'exporte, cela provoque une poussée de l'inflation et, comme dans le même temps les salaires n'ont pas beaucoup évolué, le pouvoir d'achat des ménages anglais s'effrite.

Dans ce contexte, plusieurs experts sont pessimistes sur la conjoncture britannique. L'institution de Washington prévoit que la croissance ne dépassera pas 1,5 % au Royaume-Uni en 2018. L'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) parie sur seulement 1 %. Mais, le malheur des uns faisant le bonheur des autres, on en retire des bénéficiaires : les riches Français qui vivent à Londres investissent maintenant plutôt à Paris. Les Anglais, quant à eux, représentent désormais 10 % des acheteurs étrangers dans la capitale française.

Source: francetvinfo.fr

- **29/11/2017 - 2018, année de consolidation du marché immobilier en Espagne**

L'année 2018 sera encore meilleure que 2017 pour le marché immobilier en Espagne aussi bien à la vente qu'à la location... à l'exception sans doute de la Catalogne. Mais ce que perdront les Catalans sera gagné (ou récupéré en grande partie) par Madrid et les grandes villes du littoral méditerranéen.

Il manque encore un mois pour finir l'année 2017, qui s'est avérée après 2016 une nouvelle année de forte croissance du marché immobilier à la vente aussi bien qu'à la location, et ce dans tous les secteurs, commerce, bureaux et résidentiel.

En 2017, l'immobilier résidentiel a profité :

- de la consolidation d'une croissance très élevée en Espagne (+3,1% en 2017 pour 3,2% en 2016) qui favorise la consommation domestique et les investissements
- de taux d'intérêt qui demeurent historiquement bas pour l'Espagne
- de prix immobilier encore faibles dans la plupart des régions d'Espagne par rapport aux autres pays, et notamment en dehors de Madrid, Barcelone et des Baléares
- de la forte demande et de la forte croissance des investissements des professionnels et des particuliers, en particulier étrangers (+13%)
- d'une hausse de 10% de la fréquentation touristique générant une demande forte en location saisonnière

Mais cette fin d'année 2017 restera surtout marquée par la très grave crise institutionnelle en Catalogne. Le référendum illégal du 1er octobre, puis la déclaration unilatérale d'indépendance suivie de la reprise en main des institutions catalanes par le gouvernement espagnol ont effrayé les investisseurs qui ont soit abandonné, soit différé leurs projets immobiliers en Catalogne. Cette crise a eu un impact important sur l'économie immobilière catalane qui est restée totalement à l'arrêt au quatrième trimestre 2017. Dans le domaine résidentiel, les prix de vente ont même reculé en Catalogne, et en particulier à Barcelone, inversant la tendance d'une forte hausse des prix jusqu'à l'été (+20% en variation annuelle). Aujourd'hui, ce sont les acheteurs qui fixent les prix à Barcelone et non plus les vendeurs.

Alors qu'en sera-t-il pour 2018 dans le domaine de l'immobilier résidentiel en Espagne ?

En dehors de la Catalogne, tout s'annonce bien pour l'Espagne en 2018 : la confiance des ménages espagnols est au plus haut depuis une décennie, les investisseurs étrangers et nationaux (particuliers, fonds et Socimis) confirment leur volonté de continuer à acquérir des biens immobiliers ou de réaliser des investissements immobiliers en Espagne, les prévisions de croissance sont excellentes toujours parmi les meilleures en Europe (à +2,5%) et ce malgré la crise catalane, les prix sont encore à un niveau inférieur à ce qu'ils étaient il y a 10 ans sur la plus grande partie du territoire espagnol (attention, ce n'est plus le cas aux Baléares), l'activité touristique devrait être encore au beau fixe après 2 années exceptionnelles de croissance à deux chiffres grâce à l'afflux massif des touristes européens, les taux d'intérêt resteront bas (même si on peut envisager une légère remontée des taux d'au maximum 0,5% sur l'année), etc

Géographiquement, la demande sera encore très importante et donc les prix plus élevés à Madrid (+10%), Valence (+10%), Malaga (+10%), Bilbao (+5%), Cadix (+5%), Alicante (+5%), les Canaries (+10%) et... les Baléares (+15%). Par contre, tant que la situation politique catalane ne sera pas clarifiée, la demande demeurera atone en Catalogne et les prix immobiliers devraient naturellement diminuer au premier trimestre notamment à Barcelone (-10%). Cette situation défavorable à Barcelone profitera à Madrid, et aux villes du littoral méditerranéen, Valence et Malaga en particulier, qui récupéreront une grande partie de la clientèle étrangère potentielle de Barcelone.

Nos hypothèses pour l'immobilier résidentiel espagnol en 2018 :

Hausse des prix à la vente et à la location de 5 à 15% selon les zones, les plus fortes hausses se situant dans les appartements rénovés du centre de Madrid et surtout à Palma de Majorque, et les plus faibles en milieu rural dans l'intérieur

Baisse des prix à la vente et à la location en Catalogne, et en particulier à Barcelone tant que la situation politique locale n'est pas claire ; en cas de nouvelles volontés indépendantistes, on peut même envisager une chute brutale des prix à la vente

Les **prix des biens de l'immobilier de luxe** (biens immobiliers dont la valeur est supérieure à 1 million €) à Madrid, mais aussi à Valence et à Malaga, **augmenteront de plus de plus de 15%** sous l'impulsion de la demande étrangère

Hausse de 10% du nombre de transactions immobilières à 600.000 unités

Le **boom immobilier** va continuer à s'étendre à d'autres zones que les grandes villes ou les îles

La **construction immobilière** touristique continuera **à la hausse**

Les banques espagnoles faciliteront les **accès aux hypothèques**

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

• 15/11/2017 - Les nouvelles de l'Espagne en immobilier

Notre Scoop sur la Crise en Catalogne : les visiteurs étrangers abandonnent la Catalogne sauf... les Français

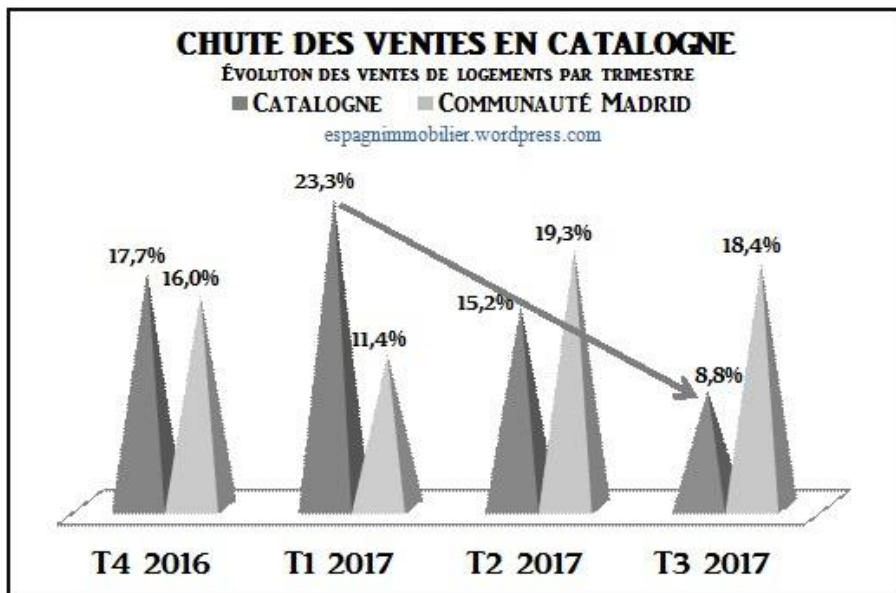
Les dernières statistiques de l'aéroport international de Barcelone en octobre 2017 montrent une nette désaffection des clientèles étrangères européennes pour la Catalogne : le trafic des passagers avec l'aéroport de Londres Gatwick, premier aéroport étranger desservi par Barcelone, est en baisse de 3% alors qu'il était en hausse de... 11% sur les 9 premiers mois de l'année ! Le trafic avec l'aéroport de Rome en octobre est en chute de 19%, celui avec Frankfurt de 16%, Bruxelles de 11%, Zurich de 9%, etc. Par contre, le trafic avec les aéroports français est encore à la hausse en octobre : +1% pour Charles de Gaulle et +12% pour Orly, même si la variation est plus faible que pour les 9 premiers mois de l'année (+3% pour Charles de Gaulle et +16% pour Orly).

Crise en Catalogne : en octobre, baisse de 10% des demandes d'évaluation de biens immobiliers en Catalogne

En octobre 2017 selon la société de taxation immobilière Tinsa, on enregistre en Catalogne une baisse de 10% des demandes d'évaluation de biens immobiliers par rapport à octobre 2016, alors que dans le reste de l'Espagne, la tendance est encore très nettement à la hausse (+15%). C'est un excellent indicateur pour mesurer l'évolution future du marché immobilier.

Crise en Catalogne : en septembre, les ventes de logements en hausse de 2,1% en Catalogne contre... 11,4% dans la Communauté de Madrid !

Selon l'INE (l'institut national de statistique espagnol), le nombre de ventes de logements en septembre 2017 en Espagne est en hausse de 11% par rapport à septembre 2016. En Catalogne les ventes n'ont augmenté que de 2,1% (Province de Barcelone : +1,9%) loin des 11,4% de Madrid, des 13% de la Communauté Valencienne ou des 6,3% de l'Andalousie. Cette faible croissance des ventes immobilières catalanes pourrait se transformer en variation négative en octobre. En mai, les ventes avaient augmenté de 30% en Catalogne, et après l'annonce de la réalisation d'un référendum, de 17% en juin et juillet et 7,4% au mois d'août.



Crise en Catalogne : ralentissement de la hausse des prix immobiliers en Catalogne

Le prix de vente des logements a augmenté en Catalogne de 6,1% en octobre 2017 par rapport au même mois en 2016, ce qui est un net ralentissement par rapport à ce qui s'est passé depuis juin, alors que la hausse des prix était à deux chiffres : en juin, les prix en Catalogne avaient augmenté de 11,3%, en juillet de 12%, en août de 11,6% et en septembre de 10,6%.

Crise en Catalogne : près de 2500 entreprises ont transféré leurs sièges sociaux hors de Catalogne

Au 10 novembre, 2441 entreprises catalanes avaient transféré leurs sièges sociaux hors de Catalogne (et environ 1 millier leur siège fiscal). Ce sont essentiellement de très grandes ou grandes entreprises, et l'ensemble représente près de la moitié du PIB catalan. Dans l'immobilier, c'est notamment le cas de la Société d'investissement, la Socimi Immobiliaria Colonial (capitalisation de 3,1 milliards à l'IBEX 35) qui a transféré son siège de Barcelone à Madrid, mais aussi de Servihabitat et de Pesa Medioambientale.

Crise en Catalogne : chute de 25%... ou 50% des investissements immobiliers en Catalogne ?

Dans un forum organisé par le « Circulo de Economia », Juan Velayos, DG de la société de promotion immobilière Neinor Homes, a déclaré que dans les prochains mois les investissements en promotion immobilière pourraient chuter de 25% en Catalogne. De son côté, Antonio Pan de Soraluce, DG de Colliers Internacional España, estime que la baisse des investissements immobiliers en Catalogne au quatrième trimestre sera de 50% par rapport à la moyenne des trois premiers trimestres 2017.

Crise en Catalogne : la Socimi Hispania suspend une vente d'immeubles de 500 millions €

Au vu des « circonstances incertaines en Catalogne », la Socimi Hispania a décidé de suspendre jusqu'au premier trimestre 2018 la vente de son portefeuille de 24 immeubles de bureaux, estimé à 585 millions €, que devait acquérir l'assureur Swiss Life. Cinq de ses immeubles étaient localisés à Barcelone et étaient valorisés à 118 millions €.

Crise en Catalogne : suite de notre Scoop de juillet sur l'Agence européenne du médicament

En juillet, nous annoncions, en fin de l'article sur la baisse des prix immobilier à Barcelone, que Bruxelles n'accepterait pas l'installation de l'Agence européenne du médicament (AEM) à Barcelone si un référendum avait lieu en Catalogne. Et pourtant, Barcelone partait largement favorite au printemps pour être le nouveau siège de l'AEM, mais entre-temps la crise catalane a porté un très grave préjudice à cette candidature. La décision finale sera prise le 20 novembre par le Conseil Européen, présidé par Donald Tusk, qui était très critique avec le processus indépendantiste en Catalogne. Au total 19 villes ont

déposé leur candidature dont Barcelone, Milan, Bratislava, Copenhague, Stockholm, Amsterdam, Vienne, Varsovie, Lille,... Nos favoris : Milan, Amsterdam et Bratislava. Nous confirmons que Barcelone est hors course malheureusement.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **07/11/2017 - Hispania suspend ses ventes face à l'incertitude en Catalogne**

La réorientation exclusive de Hispania vers l'hôtellerie devra attendre.

La société d'investissement immobilier avait lancé la vente de plusieurs de ses bâtiments au mois de mars. Celle-ci a été interrompue face à la situation d'incertitude en Catalogne. En effet, sur un bloc de 24 bâtiments de bureaux à vendre, 5 sont implantés à Barcelone. A la clé, près de 500 millions d'euros.

La firme (dont George Soros est actionnaire) aurait décidé de reporter le processus au premier trimestre de l'année prochaine, selon LibreMercado

Comme le rappelle EuropaPress dans un article de la semaine dernière, la nouvelle stratégie de désinvestissement du groupe a pour objectif la concentration de ses activités dans l'hôtellerie. Hispania possède 39 hôtels, pour un total de 11 200 chambres.

Source: lecourrier.es

- **02/11/2017 - Les beaux jours continuent pour l'achat-vente de logements en Espagne**

Plus de 142 000 transactions immobilières ont été enregistrées au deuxième trimestre 2017. C'est à cette période que s'intéressent les derniers chiffres du Conseil Général du Notariat espagnol. Des chiffres qui font état, une fois de plus, de la vitalité du marché immobilier en Espagne.

L'achat-vente de logements dans le pays a augmenté en moyenne de 14,2% au deuxième trimestre 2017, par rapport à la même période en 2016. Le prix du mètre carré a connu une croissance de 5%, atteignant en moyenne 1387 euros.

Des évolutions qui se confirment dans quasiment toutes les communautés autonomes espagnoles sur la période. A la Rioja, les transactions ont bondi de près de 26%, presque 22% en Asturies, les 20% étant quasiment atteint à Castilla-La Mancha. Seule exception, le Pays basque a enregistré une baisse des achat-vente de 0,4%. Le tableau est un peu plus contrasté lorsqu'il s'agit des prix. Toutefois, si plusieurs régions enregistrent une baisse de ses prix immobiliers (Murcia -4,3%, Cantabria -3,7%), la grande majorité a vu ceux-ci croître (Navarra +17,7%, Castilla-La Mancha +11,2%).

Par ailleurs, ces chiffres sont globalement encore meilleurs si l'on se concentre sur les appartements. L'achat-vente de ce type de bien a augmenté de 15,3% au deuxième trimestre 2017, affichant 14 trimestres consécutifs de hausse des transactions. En parallèle, avec en moyenne 1529 euros le mètre carré, les prix ont augmenté de 5,6%.

Source: lecourrier.es

- **18/11/2017 - Chine : les prix de l'immobilier stables en octobre**

BEIJING, 18 novembre (Xinhua) -- Le marché de l'immobilier chinois reste stable dans son ensemble en octobre alors que les prix des logements ont affiché une baisse ou une croissance ralentie dans la plupart de grandes villes sur fond de mesures de contrôle plus strictes, a annoncé samedi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Sur une base annuelle, les prix des logements neufs ont enregistré une croissance ralentie dans 13 des 15 principales villes considérées comme "les marchés les plus chauds", selon les données du BES.

Sur une base mensuelle, les prix des logements neufs ont baissé dans neuf de ces 15 villes.

Les prix des logements neufs à Tianjin, à Shanghai et à Chengdu ont respectivement progressé de 0,1%, 0,3% et 0,7%.

Parmi les 70 moyennes et grandes villes ayant fait l'objet d'une étude, les prix des logements dans 50 de ces localités ont augmenté en glissement mensuel, contre 44 en septembre.

Selon le statisticien du BES Liu Jianwei, les prix des logements sont "généralement stables" dans les grandes villes et les politiques de contrôle de différentes villes continuent leur effet.

Les prix des logements neufs dans les villes de premier rang du pays ont baissé de 0,1% par rapport au mois précédent, alors que ceux des logements anciens n'ont pas bougé.

En base annuelle, les prix des logements neufs et anciens dans les villes de premier rang ont observé en octobre une croissance ralentie pour le 13e mois consécutif.

Les prix des logements neufs dans les villes de deuxième et troisième rangs ont augmenté de 0,3% en glissement mensuel, une croissance plus rapide que celle enregistrée en septembre.

Les données prouvent que le boom du marché de l'immobilier de la Chine s'essouffle alors que le gouvernement poursuit ses mesures dissuasives pour dégonfler la bulle immobilière.

Depuis fin de l'année dernière, des dizaines de gouvernements locaux ont approuvé ou durci les restrictions pour l'achat de logements, et relevé le seuil des acomptes nécessaires pour un prêt.

Selon des données publiées auparavant, la croissance des investissements dans le secteur de l'immobilier s'est également ralentie pendant les dix premiers mois, à 7,8% en glissement annuel, contre 8,1% durant les trois premiers trimestres.

Source : french.xinhuanet.com

- **14/11/2017 - Chine : les investissements dans l'immobilier en hausse de 7,8% de janvier à octobre**

Les investissements et les ventes dans le secteur immobilier chinois ont tous deux ralenti pendant les 10 premiers mois de l'année, alors que le marché a poursuivi son accalmie dans le cadre des politiques du gouvernement pour contrôler la spéculation.

Les investissements dans l'immobilier ont augmenté de 7,8% en base annuelle de janvier à octobre par rapport à la même période de l'année dernière, contre une hausse de 8,1% enregistrée au cours des trois premiers trimestres, a indiqué mardi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Les investissements dans les logements résidentiels, qui représentent 68,3% du total des investissements dans ce secteur, ont augmenté de 9,9% en glissement annuel.

En termes de surface au sol, les ventes de logements ont augmenté de 8,2%, soit 2,1 points de pourcentage de moins par rapport à la période de janvier à septembre, selon le BES.

Fin octobre, 602,58 millions de mètres carrés de logements restaient invendus, soit 8,82 millions de mètres carrés de moins par rapport au mois précédent.

Les autorités chinoises ont renforcé leurs efforts pour freiner la spéculation immobilière cette année après que la flambée des prix des logements a entraîné des préoccupations en matière de bulle d'actifs, particulièrement dans les grandes villes.

Des dizaines de gouvernements locaux ont adopté ou durci leurs restrictions sur l'achat de logement et augmenté les acomptes minimums requis pour les hypothèques.

Le marché immobilier a été également refroidi par les conditions de liquidités relativement renforcées alors que le gouvernement a commencé à maîtriser l'effet de levier et les risques dans le système financier.

Source : french.xinhuanet.com

- **13/11/2017 - C'est en Chine que les prix immobiliers se sont le plus envolés cette année**

INFOGRAPHIE - Deux des trois villes du monde où les prix dans l'immobilier résidentiel de luxe ont le plus grimpé en un an sont chinoises. La frénésie immobilière touche également d'autres villes du continent asiatique.

Dans un marché immobilier chinois qui s'essouffle, deux villes se distinguent: Guangzhou, ville de 14 millions d'habitants du sud de la Chine, et Shanghai. Les prix immobiliers s'y sont envolés respectivement de 36,3% et de 14,9% (sur un an, à fin septembre), selon une étude menée par le réseau Knight Frank auprès de 41 pays. Preuve que les efforts du gouvernement pour tenter d'enrayer la bulle dans un certain nombre de villes n'ont pas encore totalement porté leurs fruits.

La ville de Guangzhou tente, comme d'autres, de freiner cette frénésie immobilière. Les logements sont plus chers dans les zones autour des bonnes écoles dont l'accès était jusqu'à présent réservé aux seuls enfants de propriétaires immobiliers. Depuis cet été, l'accès est aussi possible aux descendants de locataires, selon la nouvelle réglementation visant à favoriser le marché locatif. «Améliorer le marché locatif est une partie importante de la réforme du logement et de l'amélioration de la vie de la population. Cela fait partie du plan résidentiel à long terme de Guangzhou», a expliqué un responsable du Comité du logement et de la construction de Guangzhou à l'agence de presse chinoise Xinhua. Reste à savoir si l'impact sur les prix s'en ressentira.

Mais au-delà de la Chine, c'est tout le continent asiatique qui est frappé par une vague de hausse sur le marché résidentiel de luxe. En effet, cinq des dix villes mondiales où les prix ont le plus grimpé, sont asiatiques (voir notre infographie ci-dessous), selon le classement de Knight Frank.

L'Europe, quant à elle, semble divisée entre des marchés qui restent plus que performants (Madrid, Paris ou encore Berlin) et d'autres qui affichent des reculs plus ou moins importants, à l'instar de Londres où les prix immobiliers ont baissé pour la première fois depuis 2009.

On notera enfin l'absence, dans le top 10, des villes américaines. San Francisco, qui se classe à la 13e place affiche tout de même une hausse de 5,5% des prix immobiliers. «Une économie stable et un dollar faible, comparé à la situation du pays il y a un an, soutiennent la demande et donc les prix», explique Knight Frank. On peut supposer qu'à mesure que la banque centrale américaine relève progressivement ses taux d'intérêt, ceux des crédits immobiliers devraient suivre et ainsi stopper cet emballement.

Source : LeFigaro.fr

- **03/11/2017 - La Chine agit contre les irrégularités dans le financement immobilier**

BEIJING, 3 novembre (Xinhua) -- La Chine interdira aux promoteurs immobiliers, aux agences immobilières et aux sociétés de financement via Internet et de micro-crédit de fournir aux acheteurs un financement illégal afin d'obtenir l'acompte, alors que le gouvernement cherche à reprendre la main sur des prix immobiliers en pleine surchauffe dans les grandes villes.

L'usage de fonds obtenus via des canaux tels que les prêts à la consommation destinés à des achats immobiliers sera également banni, selon le ministère du Logement et de la Construction urbaine et rurale.

Le ministère a indiqué qu'il travaillerait main dans la main avec la banque centrale et le régulateur bancaire afin de lutter contre le blanchiment d'argent dans le marché immobilier.

Les institutions qui violeront les règles seront punies, selon le régulateur.

On exigera également des banques qu'elles passent au crible les sources des acomptes et l'authenticité des certificats de revenus.

Ces mesures interviennent alors que la flambée des prix de l'immobilier se transforme en casse-tête pour les responsables politiques. Depuis l'année dernière, plusieurs dizaines de gouvernements locaux ont adopté ou étendu des restrictions sur les achats immobiliers et rehaussé le seuil des acomptes.

Les autorités chinoises ont répété à maintes reprises que les "maisons sont faites pour y vivre, pas pour faire de la spéculation".

Lors d'une conférence de presse en marge du 19e Congrès national du Parti communiste chinois (PCC), Wang Menghui, ministre du Logement et de la Construction urbaine et rurale, a déclaré que les autorités étudiaient un "mécanisme à long terme" pour réguler la sphère immobilière et faire progresser le travail législatif visant à développer le marché de la location.

Il a appelé à passer à la vitesse supérieure afin de "mettre en place un système de logement qui assure l'offre via des sources multiples

Source : french.xinhuanet.com