

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE JANVIER 2018

Maroc

- Baisse des ventes de ciments de 3,67% par rapport à la même période en 2016 ;
- Hausse annuelle des prix de l'immobilier de 4,7 % en 2017 avec une hausse de 4 % des biens résidentiels, de 5,9 % en domaine foncier et de 5,1 % pour les biens à usage commercial ;
- Repli de 18,7 % des transactions, avec les baisses suivantes : 21,9 % pour les appartements, 7,4 % pour le foncier et 8,1 % pour les biens à usage commercial ;
- Progression de l'encours des prêts immobiliers de 4,2% en 2017
- Progression des demandes d'autorisation de construire au niveau de la région Casablanca-Settat de 41% en 2017 en comparaison à l'année d'avant ;
- Mise en place par la loi de finances 2018 d'une mesure destinée à redynamiser le secteur immobilier portant sur la neutralité fiscale en cas d'apport d'un bien immeuble ou de droits réels immobiliers au stock d'une nouvelle société.

France

- Hausse des volumes de crédits immobiliers -hors rachats de crédits en cours- de 13% sur un an ;
- Bond des mises en chantier de 16% sur un an ;
- Croissance annuelle de la production des matériaux de construction, le quatrième trimestre 2017 ;
- Progression des permis de construire de 8,2 %, avec une hausse de 13,5 % dans l'individuel pur et de 6,8 % dans le collectif ;
- Augmentation des prix des dix plus grandes villes de 0,6 % en janvier ;
- Croissance du volume de transactions de 10% en 2017 ;
- Progression, en moyenne, des prix immobiliers de 2 % en 2017 (+7,1 % pour les grands appartements contre +4,3 % pour les studios et deux-pièces à cause de l'encadrement des loyers) ;
- Baisse de la taxation des plus-values sur les ventes des terrains allant de 70 à 85 %.

Etats-Unis

- Hausse des promesses de ventes de logements anciens de 0,5% sur un an ;
- Progression des prix immobiliers des 20 principales métropoles des Etats-Unis de 6,4 % sur un an ;
- Baisse des ventes de logements neufs de 9,3% le mois dernier. Sur un an, elles ont bondi de 14,1% ;
- Recul des reventes de 3,6%, en décembre. Sur un an, elles sont en hausse de 1,1% ;
- Repli des mises en chantier de 8,2% au rythme annualisé.
- Bond de la construction sur l'ensemble de 2017 de 2,4%. La construction de maisons individuelles a reculé de 11,8% en décembre, celle d'immeubles d'habitation a cependant progressé de 1,4% ;
- Baisse du nombre de permis de construire en décembre de 0,1%. Sur un an, ils ont augmenté de 4,7% (une hausse de 1,8% pour les logements individuels et une baisse de 3,9% pour les immeubles) ;
- Recul du moral des promoteurs américains. L'indice de la fédération professionnelle NAHB s'établit à 72, après 74 en décembre ;
- Hausse des dépenses de construction de 0,8%. Sur un an, elles ont augmenté de 2,4%. Les dépenses de construction privées ont augmenté de 1% et celles dans le public a ralenti à 0,2%, après un bond.

Royaume-Uni

- Recul du prix de l'immobilier de 2,6% sur un an. Les prix des maisons dans la capitale Britannique ont baissé de 0.5% en 2017 ;
- Apparition de plusieurs programmes d'immobilier de luxe, augmentant l'offre et donc de manière mécanique, jouant à la baisse sur les prix. Le brexit a eu un effet important sur la baisse des prix.

Espagne

- Hausse du prix du logement locatif de +18,4% en 2017 ;
- Croissance des achats dans le secteur des résidences secondaires supérieure (+20% en 1 an) à celle des résidences principales (+18%) ;
- Crise en catalogne : Troisième baisse consécutive des prix immobiliers à Barcelone de 0,9%, baisse des loyers de 2,4% et chute des investissements immobiliers de 17% en 2017.

Chine

- Hausse des prêts en cours dans le secteur immobilier de 20,9% sur un an à fin 2017 ;
- Bond des investissements chinois dans la promotion immobilière de 7% sur un an en 2017 ;
- Stabilité des prix des logements résidentiels neufs dans les villes de premier rang sur un mois, et ceux des logements anciens ont baissé de 0,1% ;
- Hausse mensuelle de 0,6% et de 0,5% des prix des logements résidentiels neufs des villes de deuxième et troisième rangs ;
- Croît des ventes de produits de luxe d'environ 20% en 2017 par rapport à l'année précédente.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-9

- 30/01/2018 - Ciments du Maroc investit dans le traitement des déchets ménagers
- 30/01/2018 - Immobilier: Le fisc veut forcer la transparence
- 22/01/2018 - Vers une année 2018 faste pour le secteur immobilier marocain
- 11/01/2018 - Le secteur immobilier marocain traverse-t-il une mauvaise période ?
- 09/01/2018 - Casablanca-Settat : Les demandes d'autorisation de construire en forte hausse de 41% en 2017
- 08/01/2018 - Bilan de l'année 2017 pour l'immobilier marocain
- 08/01/2018 - Les tendances 2017 du marché immobilier Maroc

France

P 10-21

- 31/01/2018 - Immobilier : les professionnels optimistes pour 2018
- 31/01/2018 - Le marché immobilier devrait être "dynamique" en 2018
- 31/01/2018 - Les matériaux de construction sont sortis de la crise
- 30/01/2018 - Un marché immobilier toujours aussi dynamique en janvier
- 26/01/2018 - La France connaît un niveau historique de construction de logements
- 26/01/2018 - Logement neuf : hausse de 15,7% des mises en chantier en 2017
- 24/01/2018 - Les changements dans l'immobilier pour 2018
- 23/01/2018 - « Le modèle économique de l'immobilier est au bord de la rupture »
- 19/01/2018 - 2018 sera une bonne année pour l'immobilier
- 18/01/2018 - Excellente année 2017 pour l'immobilier de luxe en France
- 11/01/2018 - 2018 s'inscrit dans la continuité d'une année 2017 exceptionnelle pour le marché immobilier
- 04/01/18 - Baisse de la taxation des plus-values sur les ventes des terrains
- 03/01/2018 - Une année 2017 "exceptionnelle" pour les professionnels de l'immobilier

Etats-Unis

P 22-25

- 31/01/2018 - USA/Immobilier : Hausse de 0,5% des promesses de vente en décembre
- 29/01/2018 - Les chiffres fous de l'immobilier neuf américain

Royaume-Uni

P 26-30

- 05/01/2018 - Baisse des prix de l'immobilier à Londres : quelles sont les conséquences pour Paris ?
- 05/01/2018 - Le marché de l'immobilier en baisse à Londres en 2017
- 04/01/2018 - Baisse des prix immobiliers à Londres en 2017, une première en huit ans
- 03/01/2018 - Brexit et immobilier londonien, 1 an et demi après

Espagne

P 31-36

- 24/01/2018 - Le VRAI coût de l'immobilier en Espagne !
- 17/01/2018 - Les News Immobilières de Janvier 2018 en Espagne
- 11/01/2018 - La Crise Immobilière en Catalogne est bien là ! Vive Tabarnia !

Chine

P 37-38

- 19/01/2018 - Chine : baisse de la croissance des prêts dans le secteur immobilier en 2017
- 18/01/2018 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 7% en 2017
- 18/01/2018 - Chine : les prix de l'immobilier stables en décembre
- 17/01/2017 - Le marché du luxe chinois explose en 2017

- **30/01/2018 - Ciments du Maroc investit dans le traitement des déchets ménagers**

Ciments du Maroc, filiale de HeidelbergCement Group, un des leaders mondiaux des matériaux de construction, a signé le 28 janvier 2018 à **Agadir** lors de la cérémonie présidée par SM le roi Mohammed VI, une convention d'investissement de l'ordre de 100 millions de DH pour la construction d'une plateforme pour le traitement des déchets ménagers issus des refus du centre de tri de la nouvelle décharge contrôlée de Agadir.

Cette nouvelle plateforme permettra le traitement de 150.000 tonnes de **déchets ménagers** bruts pour produire un combustible propre à la cimenterie permettant la substitution, de 35.000 tonnes de combustibles fossiles qui sont aujourd'hui importés au Maroc. La convention d'investissement a été signée avec le ministère de l'Économie et des Finances, le ministère de l'Industrie, de l'Investissement, du Commerce et de l'Économie numérique, la wilaya de la région de Souss-Massa, le conseil régional de Souss-Massa, ainsi que le groupe LafargeHolcim.

Le programme prévu dans cette convention qui s'inscrit dans la politique nationale du développement durable permettra, sur le plan économique, la réduction des importations des combustibles fossiles, sur le plan environnemental, de participer à la réduction des impacts environnementaux des décharges et la réduction des déchets destinés à l'enfouissement et des quantités de lixiviats et enfin sur le plan social la création de 50 emplois.

L'augmentation du taux de valorisation et de recyclage constitue une contribution importante aux objectifs nationaux du Programme National des Déchets Ménagers (P.N.D.M). La production d'un combustible se substituant au combustible fossile apporte également une contribution à l'effort national en matière de réduction des gaz à effet de serre. Le projet de **plateforme** de traitement des déchets ménagers permettra la fabrication d'un combustible alternatif qui sera utilisé comme combustible secondaire en four de cimenterie.

Ciments du Maroc, forte de son expérience dans la valorisation des déchets, apportera pour ce projet son expertise dans le domaine du traitement et de la valorisation des déchets ménagers. La plateforme contribuera à apporter une solution écologique à la problématique des déchets ménagers mais également des déchets agricoles, des déchets plastiques, et autres déchets de la région de Agadir.

Pour rappel, **Ciments du Maroc** met en œuvre une stratégie environnementale en ligne avec les orientations du Maroc en matière de développement durable. Ses trois usines à Ait Baha, Safi et Marrakech, sont équipées de dispositifs les plus modernes pour la valorisation énergétique des déchets et pour le contrôle des émissions et des rejets avec une capacité totale annuelle de plus de 100.000 tonnes par an.

Source: urbanews.ma

- **30/01/2018 - Immobilier: Le fisc veut forcer la transparence**

La loi de finances 2018 a introduit une mesure destinée à redynamiser le secteur immobilier. Elle porte sur la neutralité fiscale en cas d'apport d'un bien immeuble ou de droits réels immobiliers au stock d'une nouvelle société. La régularisation fiscale ne s'effectuera qu'à la cession totale ou partielle des biens apportés à la société bénéficiaire.

Cette incitation vise à encourager la promotion immobilière mais dans un cadre plus transparent. Pour bénéficier de cet avantage (qui cible les personnes physiques propriétaires de terrains), l'apport doit être effectué au profit d'une société créée à cet effet. Le législateur verrouille le dispositif en exigeant que l'apport en nature soit inscrit dans les statuts de la société et figure dans son capital social. Les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) sont également disqualifiés.

L'apport d'un terrain à une société de promotion immobilière doit s'effectuer selon une valeur définie au moment de l'opération. «Le bien immeuble apporté doit être évalué par un commissaire aux comptes, qui doit veiller à ce que l'apport ne soit pas surévalué», explique Adil Charradi, expert-comptable. Pour certains biens fonciers, le commissaire aux comptes peut s'appuyer sur le rapport d'un expert immobilier.

Sur le plan procédural, la personne physique qui apporte un bien immeuble à une société, elle doit déposer auprès des services des Impôts dans un délai de 60 jours un dossier comportant l'acte par lequel l'opération a été effectuée, le prix d'acquisition, la valorisation attestée par un commissaire aux comptes, la localisation du bien...

Le dossier doit également comporter des éléments d'identification de la société bénéficiaire tels que le numéro d'inscription au registre de commerce, l'identifiant commun de l'entreprise (ICE) ainsi que son identifiant fiscal. Lorsqu'un propriétaire investit dans une société via son bien immeuble, il n'y a pas de flux financier. La personne bénéficie en contrepartie de titres de participation.

Et comme il n'y a pas de paiement entre les deux parties, l'apporteur ne paie pas immédiatement l'impôt sur le revenu au titre du revenu foncier. Elle ne sera taxée qu'au moment où elle procèdera à une cession totale ou partielle de ses titres ou si la société bénéficiaire vend totalement ou partiellement le bien en question. En cas de décès, le même traitement fiscal s'applique aux héritiers.

Le dispositif fiscal peut être appréhendé en deux volets. Ainsi, lorsque c'est la société bénéficiaire d'un apport qui procède à la vente partielle du bien (un appartement ou une villa) ou totale (un immeuble ou un siège), elle est imposée sur la plus-value au titre de l'IS ou de l'IR selon le cas conformément au droit commun. De son côté, la personne physique qui a apporté son bien à la société devra payer dans les 30 jours l'IR sur le profit foncier réalisé au moment de l'apport.

L'article 224 du code général des impôts accorde à l'administration une période de quatre ans pour pouvoir rectifier le montant du profit foncier déclaré. La société bénéficiaire demeure solidairement responsable du paiement de l'IR sur le profit foncier. La circulaire de la Direction générale des impôts stipule qu'en cas de vente partielle, l'entité bénéficiaire de l'apport sera taxée «à ce titre» sur la plus-value.

Ce qui veut dire que l'impôt sera proportionnel en fonction de la part vendue dans le bien (un appartement, par exemple) et non sur la totalité. En revanche, la personne physique devra s'acquitter de la totalité de l'IR sur le profit foncier réalisé et non en fonction de la part cédée.

Du moins, la circulaire des Impôts reste silencieuse sur ce point qui devra être clarifié. L'administration fiscale pourrait apporter les précisions nécessaires lors de la 6^e convention annuelle du Conseil régional de l'Ordre des experts-comptables, organisée les 26 et 27 janvier à Skhirat.

Source: urbanews.ma

• **22/01/2018 - Vers une année 2018 faste pour le secteur immobilier marocain**

La Fédération nationale des promoteurs immobiliers marocains table sur une année 2018 faste, après la reprise ayant marqué l'année 2017. Elle attend néanmoins des actions de la part de l'État, afin d'étayer leurs prévisions. Il lui faut par exemple des mesures de relance concrètes, pour éviter entre autres la baisse des unités produites.

Au regard des chantiers en cours ainsi que l'annonce de la relance de la tutelle, la Fédération nationale des promoteurs immobiliers marocains affiche son optimisme pour cette année 2018. Toutefois, pour garantir la reprise du secteur pour 2018, les promoteurs espèrent des actions de la part de l'État. Ils attendent par exemple les mesures de relance concrètes.

L'année 2017 est alors prise en référence, car ponctuée notamment par la reprise du secteur, grâce à l'amélioration des conditions d'octroi de prêts, en faveur des promoteurs immobiliers.

Cette tendance a aussi été soutenue entre autres, par l'avènement des banques participatives et le développement des programmes des villes nouvelles.

L'État appelé à soutenir davantage le secteur immobilier

Au Maroc, la Fédération nationale des promoteurs immobiliers ne cache pas son optimisme pour 2018. Elle se réfère en effet aux chantiers en cours, pour prévoir de meilleures performances. La relance annoncée de la tutelle sera aussi très favorable pour le secteur. En attendant, tous ces éléments ont permis de finir l'année 2017 avec une croissance.

Toutefois, pour avoir une idée précise sur la tendance 2018, la Fédération doit se baser sur les chiffres définitifs de 2017. Ils seront communiqués en ce début d'année. 2018 est ainsi une année déterminante. Elle permettra d'évaluer le rebond, mais aussi de tester pérennité d'une croissance, laquelle s'est révélée timide ces dernières années.

De plus, les promoteurs marocains attendent beaucoup de l'État pour espérer passer une année 2018 vraiment faste. Ils réclament par exemple des mesures de relance concrètes, condition sine qua non pour éviter la baisse des unités produites.

Avec ces mesures, les promoteurs espèrent aussi apporter leur contribution dans le rehaussement du PIB marocain. Ils rappellent que jusqu'alors, la promotion immobilière se voit attribuer un maximum de 4 % des dépenses fiscales.

Les facteurs de développement durant l'année 2017

L'année 2017 a été marquée par la reprise du secteur immobilier au Maroc. Une tendance qui découle notamment de l'amélioration des conditions d'octroi des prêts, en faveur des promoteurs immobiliers. Les acteurs rappellent que le secteur représente 30 % du total des crédits immobiliers Maroc, si l'on prend en compte ceux accordés aux particuliers.

D'autres facteurs sont venus revigorer l'année 2017. Parmi eux figure l'avènement des banques participatives. On note aussi l'augmentation des investissements directs étrangers. Enfin, le bon développement des programmes des villes nouvelles, à l'exemple de telles que Lakhyayta et Chrafate est aussi passé par là.

Source : Meilleurtaux.ma

• 11/01/2018 - Le secteur immobilier marocain traverse-t-il une mauvaise période ?

Au Maroc, les responsables publics annoncent une éventuelle « crise » du secteur immobilier. Une étude a ainsi été réalisée afin de confirmer la véracité de ces propos. À cet effet, plusieurs paramètres ont été analysés dont les statistiques de BAM, les ventes de ciments ainsi que la réalisation financière des sociétés cotées.

La situation du secteur immobilier est dans une zone grise. Telle est l'affirmation avancée par les responsables publics. Ce constat est d'ailleurs ressenti chez la grande majorité de la population active marocaine.

Suite à une étude en ligne menée sur 686 internautes, seuls 7% estiment que l'immobilier est en de bonnes conditions. Afin d'être fixé sur la réalité du secteur, le sondage considère trois critères de référence : les ventes de ciments, les transactions immobilières et les données statistiques de BAM.

Le résultat de l'étude est sans appel : le secteur immobilier a tendance à chuter. Pour revigorer le secteur, les professionnels estiment que les établissements privés ne devraient pas attendre les initiatives publiques pour commencer à rechercher des solutions efficaces.

93% des interrogés estiment que l'immobilier manque de dynamisme

Les responsables publics marocains prétendent que le secteur de l'immobilier stagne. Selon eux, cette situation serait due à la saturation de la demande de logements économiques dans certaines zones. Afin de confirmer cette « hypothèse », un sondage FLM en ligne a été mené par des professionnels en la matière. Le résultat est sans appel : 93% des 686 internautes sondés sont d'accord avec l'affirmation des responsables publics.

Pour mener à bien cette étude, l'on s'est basé sur les ventes de ciments, les données statistiques de BAM et les réalisations financières des sociétés cotées.

En comparant les bilans de ventes de ciments depuis 2012, l'on constate une baisse progressive chaque année. Sur les 10 premiers mois de 2017, les ventes n'ont atteint que 11 391 669 tonnes, soit une baisse de 3,67% par rapport à la même période en 2016.

En outre, le rapport de 2016 affiche également une baisse de 0,7% par rapport à 2015. De 2012 à 2014, la commercialisation de ce produit a chuté de 22%. Seule l'année 2015 connaît un rebond de 1,36%.

Quant aux statistiques publiées par BAM, l'on observe une hausse des prix de l'immobilier. En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) en 2017 T3 a affiché une hausse annuelle des prix de 4,7 %, contre 6,2 % en T2 et 7,6 % au premier trimestre. Cette progression des prix immobiliers en T3 s'est fait grâce à la hausse de 4 % des biens résidentiels, de 5,9 % en domaine foncier et de 5,1 % pour les biens à usage commercial.

En revanche, il est nécessaire de tenir compte du repli de 18,7 % des transactions, avec les baisses affichées auprès de toutes les catégories d'actifs : 21,9 % pour les appartements, 7,4 % pour le foncier et 8,1 % pour les biens à usage commercial.

Quant aux sociétés cotées, seule Addoha affiche un chiffre d'affaires en recul de 11,7 % au premier semestre de l'année 2017, soit d'une valeur de 3 MMDH. Durant la même période, chez Alliances, le CA a haussé de 9 %, soit 1 535 MDH et Dar Saada enregistre une croissance de 4,4 %, soit un chiffre d'affaires de 917 MDH.

En guise de précision, en date du 29 novembre 2017, l'indicateur boursier du secteur immobilier affiche une réelle stagnation annuelle Ytd de 0,09 %.

Le besoin en logement est en chute libre

Concernant les revenus des promoteurs immobiliers marocains cotés en Bourse, ils sont manifestement en hausse. Selon eux, bien que le besoin ait chuté, il est toujours présent. En effet, lors d'une interview, Farid Mezouar, directeur général de FL Market de rester positif quant à l'avenir du secteur immobilier :

Disons que c'est plutôt positif malgré le newsflow qualitatif assez négatif. En effet, en plus du besoin résiduel de logements sociaux, la modération récente des prix peut doper les transactions surtout avec le développement potentiel du marché locatif. De plus, les banques financent toujours les crédits à l'habitat avec une hausse annuelle de 4,8 % à fin septembre.

Farid Mezouar.

Certains professionnels restent optimistes et visionnent déjà l'objectif du gouvernement qui table sur la construction de 800 000 logements sociaux en 5 ans. Or, sur les derniers quinquennats, le besoin en logements est passé de 1,2 million à 840 000 puis a encore chuté à 400 000.

Par ailleurs, les grands promoteurs adoptent des modèles économiques plus matures, avec moins d'endettement et plus d'anticipation en termes de besoins financiers. Farid Mezouar suggère également une solution afin de matérialiser les perspectives de l'immobilier en soulignant que :

Dans l'absolu, je pense que le secteur privé doit redoubler d'imagination, sans forcément attendre les initiatives publiques. C'est le cas notamment pour le logement locatif avec les nouvelles opportunités offertes par les OPCI. Il en est de même pour le vrai très haut standing ainsi que les autres positionnements de niche. Au niveau public, il ne faut pas négliger l'autoconstruction, car des ménages souhaitent toujours coupler le besoin de se loger à celui de préparer sa retraite notamment avec la propriété de magasins.

Farid Mezouar.

Pour ceux qui désirent acquérir des biens immobiliers, le recours à la simulation crédit immobilier est essentiel, afin d'amortir les éventuels risques relatifs au marché actuel.

- **09/01/2018 - Casablanca-Settat : Les demandes d'autorisation de construire en forte hausse de 41% en 2017**

Le marché de l'immobilier est pourtant morose

En dépit de la morosité du marché de l'immobilier, le rythme des constructions ne faiblit pas à Casablanca-Settat. Les demandes d'autorisation de construire au niveau de la région affichent une progression notable de 41% l'année dernière en comparaison à l'année d'avant, selon les chiffres remontés de la plate-forme de traitement dématérialisé des autorisations d'urbanisme au niveau de la région Casablanca-Settat, Casaurba. Ce sont ainsi plus de 8.407 demandes qui ont été déposées sur les bureaux de l'administration en 2017 contre moins de 6.000 l'année d'avant. Si cette progression peut laisser penser de prime abord que la région survole la méforme du marché de l'immobilier, ces chiffres sont à relativiser sous plusieurs aspects. Notons d'abord qu'en 2017 Casaurba a été étendue à deux nouveaux guichets uniques, à savoir El Jadida et Moulay Abdallah (portant le total de guichets uniques couverts à 37) dont les réalisations sont nouvellement comptabilisées dans les statistiques de la plate-forme, sans pour autant bouleverser la donne. Ensuite, si hausse globale des demandes d'autorisation de construire il y a, cela ne veut pas dire que toutes les communes de la région connaissent la même évolution. Le meilleur exemple en est le guichet unique de Casablanca.

Certes, celui-ci reste le mieux desservi en termes de volume de demandes d'autorisation. Plus de 1.300 dossiers y ont été déposés l'année dernière, soit près de 16% du volume global de la région Casablanca-Settat. Settat et Ain Chock qui viennent juste après ne dépassent pas la barre des 800 demandes chacune. Cependant, les requêtes sont en nette perte de vitesse dans la commune d'arrondissement de Casablanca sachant qu'on en était à plus de 1.840 demandes en 2016, ce qui fait ressortir une régression de 28% en une année. En fait, il ressort que la main passe progressivement à la périphérie de Casablanca où les volumes de demandes d'autorisation progressent de plus en plus rapidement. Cette évolution tombe sous le sens, selon les opérateurs, étant donné que le foncier au niveau de Casablanca est pour la plus grande partie déjà engagé, ce qui pousse de plus en plus à s'intéresser aux zones périphériques. Le renouvellement des plans d'aménagement au niveau du Grand Casablanca qui touche à présent au but est pour accélérer le mouvement. Cela est particulièrement visible au niveau des guichets uniques d'Al Majattia Ouled Taleb, Oulad Saleh, ou encore Sidi Hajjaj, autant de zones dont les documents d'urbanisme ont été renouvelés sur les derniers mois. Les demandes d'autorisation tout en y demeurant certes relativement modestes, ont au moins doublé en volume l'année dernière en comparaison avec l'année d'avant.

Outre les évolutions différenciées par zone, il faut s'intéresser à la consistance même de ces autorisations pour apprécier la progression observée au niveau de toute la région Casablanca-Settat. En effet, les statistiques remontées par Casaurba englobent les demandes relatives aux petits et grands projets. Evidemment, l'évolution des deuxièmes est plus déterminante en termes de retombées quoique les petits projets réalisés généralement par auto construction aient aussi leur importance pour l'industrie des matériaux de construction notamment. Il se trouve en tout cas que la progression est alimentée bien plus par les grands projets que par ceux de petite taille. Les demandes portant sur les premiers ont totalisé plus de 2.650 dossiers en 2017 (un peu moins du tiers du total), soit une progression de près de 63% par rapport à 2016. Dans le même temps les petits projets progressent deux fois moins vite, soit de 33% pour s'établir à plus de 5.750 demandes. Naturellement, le tout n'est pas que d'analyser les demandes d'autorisation de construire mais il s'agit aussi de s'intéresser aux permis effectivement octroyés. Selon les chiffres de Casaurba, le taux de réponse favorable depuis la mise en place de la plate-forme, il y a près de 3 ans, s'établit actuellement à 79%. Reste à savoir si l'on a effectivement pu faciliter les procédures aux demandeurs. Selon les chiffres officiels une marge d'amélioration persiste (voir encadré).

La procédure encore largement perfectible

Si la procédure d'autorisation de construire au niveau de Casablanca- Settat fait ressortir aujourd'hui un taux de réponse favorable appréciable de 79%, les demandeurs doivent toujours composer avec plusieurs contraintes avant de décrocher le précieux sésame. En effet, près d'un demandeur sur deux continue de recevoir une demande défavorable au premier dépôt. Le goulot d'étranglement persiste au niveau des commissions d'examen des dossiers, à savoir celles-ci n'accordent en moyenne que 23% d'avis favorable par membre.

Ceux-ci accusent, en outre, 7 jours de retard par rapport aux délais légaux pour émettre leurs avis de même qu'ils débordent de 6 jours pour dresser les procès-verbaux de commissions. Avec tout cela, le délai moyen de délivrance des autorisations de construire demeure au-dessus de la barre des 45 jours. Les pouvoirs publics ont bon espoir que le passage au tout dématérialisé depuis quelques semaines au niveau de la région Casablanca-Settat contribue à régler une bonne partie de ces problèmes.

Source : Aujourd'hui.ma

• **08/01/2018 - Bilan de l'année 2017 pour l'immobilier marocain**

Maisons

Pour le secteur immobilier et le secteur bancaire marocains, l'année 2017 a certainement été marquée d'une pierre blanche. Elle a notamment vu une ruée vers les crédits immobiliers, grâce à des taux plus que favorables. De plus, les prix immobiliers se sont avérés cléments, au profit des acquéreurs.

L'année 2017 a été faste pour le secteur immobilier marocain. Une situation qui profite surtout aux particuliers. Le faible taux d'intérêt les a encouragés à souscrire un prêt immobilier. La conjoncture actuelle augure d'ailleurs un maintien des taux à leur plus bas niveau historique pour 2018.

En effet, elle est surtout marquée par une concurrence acharnée entre les banques. On note aussi des prix de plus en plus avantageux qui élargissent davantage la marge de manœuvre des acquéreurs. En revanche, pour les investisseurs, cette année 2017 s'avère difficile. Les mises en chantier n'ont pas été au rendez-vous.

Immobilier : Une année morose pour le secteur immobilier

Pour 2017, le bilan est mitigé dans le secteur immobilier marocain. D'une part, l'implication du secteur bancaire a permis aux promoteurs immobiliers d'écouler leur stock de biens s'étant formé depuis 2012.

En effet, les bas niveaux historiques en termes de taux immobilier ont favorisé l'empilement des dossiers de demande de prêt immobilier. L'acquisition s'est ainsi bien portée durant toute l'année.

D'autre part, les mises en chantier et les investissements ont été très faibles. Une situation qui risque de se répercuter sur les prix des biens dès 2018. Les centres-villes seront les moins accessibles.

Une conjoncture très propice à l'acquisition

Au Maroc, la conjoncture actuelle est particulièrement favorable. Les acheteurs désireux de mieux profiter de la situation se bousculeront sur les sites proposant une simulation crédit immobilier. De plus, il y a de fortes chances que les taux d'intérêt seront davantage tirés vers le bas.

Une situation qui va résulter de la concurrence de plus en plus virulente entre les banques. De plus, les prix sont en passe de s'améliorer, ce qui offre un embarras de choix aux acquéreurs.

Lors de la simulation, les spécialistes recommandent surtout le taux fixe. Un conseil qui s'adresse notamment aux primo-accédants désireux de mieux gérer leur situation financière. Les investisseurs peuvent, quant à eux, se permettre le taux variable, notamment s'ils visent certains produits comme les financements structurés.

Les banques comme pilier du secteur immobilier marocain

Les banques ont leur rôle à jouer dans la reprise du secteur immobilier marocain en 2018. En effet, si elles maintiennent seulement leur politique actuelle basée sur le faible taux, ainsi que sur la simplification du processus d'octroi de prêts immobiliers, la confiance des acquéreurs sera revigorée. Le reste sera garanti par les indices de prix des actifs proposés sur le marché, mais aussi par la labellisation des promoteurs.

Source : *Meilleurtaux.ma*

• 08/01/2018 - Les tendances 2017 du marché immobilier Maroc

Aujourd'hui le secteur de l'**immobilier Maroc** joue un rôle considérable dans l'économie du Maroc, tant au niveau national qu'international. Il a connu un développement époustouflant ses dix dernières années et s'est très vite imposé comme un des leviers économiques du pays.

Il connaît néanmoins des difficultés depuis un certain temps, une stagnation due à une offre qui est largement supérieure à la demande. Les promoteurs immobiliers font face tant bien que mal à ce problème par le biais de la baisse des taux d'intérêt des banques et par une révision des prix dans les différentes offres.

L'année 2017 a vu une amélioration des transactions qui a favorisé un nouveau dynamisme du secteur. En effet le constat effectué montre que cette relance est liée à la baisse des taux des crédits immobiliers appliqués par les banques. Par cette révision de grilles tarifaires, les demandeurs peuvent désormais oser d'avantage. Les crédits bancaires dédiés à l'**immobilier Maroc** ont donc pu atteindre 58,4 milliards de DH, en mars 2017 contre 57,7 milliards de DH de l'année précédente, soit une hausse de 1,2%. Une performance remarquable a été affichée par les **crédits immobiliers Maroc**, l'encours de ces prêts a atteint les 251,57 milliards de dirhams, en progression de 4,2% une première depuis janvier 2014.

Les solutions dans la révision des prix

Une partie de la population marocaine jusqu'alors restée sceptique face à l'**offre immobilière** car ne correspondant pas à son pouvoir d'achat et ses attentes. Cependant, une récente reprise des transactions a été constatée dans les villes de Casablanca, Tanger, Rabat, Marrakech, et Agadir pour l'immobilier ancien. Le marché de l'ancien a apporté une réponse à la tranche de population qui avait du mal à faire face à l'offre. Il est désormais possible d'avoir un appartement, de seconde main, en centre-ville de Casablanca à 11.000 DH/m². Les gens n'ont plus besoin d'aller s'installer dans les périphéries pour acheter moins cher.

Il en est de même pour l'immobilier neuf, la stagnation des bien invendus favorise la baisse des prix des promoteurs désireux d'attirer la clientèle.

Stratégies pour attirer les acheteurs

Actuellement, l'offre étant largement supérieure à la demande, plusieurs promoteurs restent toutes fois optimistes et cherchent à sortir de cette situation par divers moyens. Notamment en organisant des salons à l'étranger à la conquête de la diaspora. Ces salons sensibilisent les Marocains expatriés, constituant un marché potentiel pour les promoteurs. Au niveau national, des salons régionaux sont organisés, dont le dernier est Simob-Tanger.

D'autres mettent un accent sur le digital en développant des plateformes immobilière, en trouvant des partenaires du domaine. Ainsi les Marocains sont avertis en temps réel des nouveaux projets ainsi que des offres de vente des biens anciens ou neufs.

Une opportunité à saisir

Toutes les conditions sont réunies pour faire de bonnes affaires en **immobilier Maroc**. L'écart entre l'offre et la demande a ouvert une brèche pour les acquéreurs. Ils pourront maintenant combler leurs désirs en profitant de la baisse des prix généralisés du secteur **immobilier Maroc**.

Source : *selektimmo.com*

- **31/01/2018 - Immobilier : les professionnels optimistes pour 2018**

PRÉVISIONS. 2017 a été une année exceptionnelle pour l'immobilier. 2018, sera-t-elle aussi bonne ? Selon le Crédit Foncier, elle devrait être "dynamique".

2017 restera une année historique pour les professionnels de l'immobilier. 2018 sera-t-elle aussi bonne ? Presque. Selon le Crédit Foncier, elle devrait être "dynamique" pour l'immobilier grâce à des taux d'intérêt de crédit toujours attractifs, en dépit d'une montée des prix et d'un recentrage d'aides publiques, estime mercredi le Crédit foncier. "L'année immobilière 2017 a été exceptionnelle sur tous les fronts", a estimé Benoît Catel, directeur général de la filiale du groupe BPCE, et "2018 devrait être également une année dynamique, bien qu'en deçà des records enregistrés" l'an dernier. Pour rappel, les taux de crédit immobilier très bas, stabilisés aux alentours de 1,5% en moyenne fin 2017, et "l'efficacité des mesures de soutien public, notamment le Prêt à taux zéro (PTZ) et l'APL accession" qui aident les ménages à devenir propriétaires, "ainsi que le dispositif Pinel d'aide à l'investissement locatif", ont soutenu le marché.

80% des professionnels de l'immobilier optimistes pour 2018

L'an dernier les volumes de crédits immobiliers -hors rachats de crédits en cours- ont augmenté de 13% sur un an, et de 48% en trois ans à 178 milliards d'euros, et quelque 970.000 logements anciens se sont vendus - les notaires devraient prochainement publier les chiffres définitifs-, soit 30% de plus que la moyenne de la décennie. Dans le neuf, 419.000 logements ont été mis en chantier, soit une hausse de 16% sur un an, et 130.000 maisons individuelles neuves ont été commercialisées (+15%). Et cette année, les taux d'intérêt de crédit devraient rester "attractifs", prédit le Crédit foncier qui anticipe une hausse "insignifiante" de ces derniers, pour s'établir à 1,65% en moyenne fin 2018. Mais si les faibles taux d'intérêt améliorent le pouvoir d'achat aux ménages, celui-ci va pâtir à la fois d'une hausse des prix et d'une "diminution des dispositifs de l'Etat". La "quasi-suppression" de l'APL accession et la baisse du PTZ devraient ainsi réduire l'accès à la propriété des ménages modestes.

Le Crédit foncier prédit, en 2018, une baisse des indicateurs de marché, qui resteront toutefois à des niveaux élevés : le volume de crédits immobiliers distribués par les banques aux particuliers reculerait de 6% à 167 milliards d'euros, et les transactions dans l'ancien, de 7% à 900.000 ventes - mais ce niveau demeure supérieur de 30% à la moyenne décennale. La filiale de BPCE attend enfin un recul de 5% des constructions de logements neufs, à 395.000, et une hausse des prix dans l'ancien au plan national, à un rythme moindre que l'an dernier, de 2,5%. Selon le dernier baromètre Crédit Foncier/CSA, 80% des professionnels de l'immobilier sont optimistes pour 2018.

Source : batiactu.com

- **31/01/2018 - Le marché immobilier devrait être "dynamique" en 2018**

Après une année 2017 "exceptionnelle", 2018 devrait être "dynamique" pour l'immobilier grâce à des taux d'intérêt de crédit toujours attractifs, en dépit d'une montée des prix et d'un recentrage d'aides publiques, estime mercredi le Crédit foncier.

(LaVielmmo.com) - Après une année 2017 "exceptionnelle" sur tous les fronts, 2018 devrait également être "dynamique", bien qu'en deçà des records enregistrés l'an dernier. C'est ce qu'a affirmé le Crédit Foncier dans une étude publiée ce mercredi.

Des taux de crédit immobilier très bas, stabilisés aux alentours de 1,5% en moyenne fin 2017, et "l'efficacité des mesures de soutien public, notamment le Prêt à taux zéro (PTZ) et l'APL accession" qui aident les ménages à devenir propriétaires, "ainsi que le dispositif Pinel d'aide à l'investissement locatif", ont soutenu le marché.

L'an dernier les volumes de crédits immobiliers -hors rachats de crédits en cours- ont augmenté de 13% sur un an, et de 48% en trois ans à 178 milliards d'euros, et quelque

970.000 logements anciens se sont vendus --les notaires devraient prochainement publier les chiffres définitifs--, soit 30% de plus que la moyenne de la décennie.

Dans le neuf, 419.000 logements ont été mis en chantier, soit une hausse de 16% sur un an, et 130.000 maisons individuelles neuves ont été commercialisées (+15%).

Et cette année, les taux d'intérêt de crédit devraient rester "attractifs", prédit le Crédit foncier qui anticipe une hausse "insignifiante" de ces derniers, pour s'établir à 1,65% en moyenne fin 2018.

Hausse des prix et baisse des aides publiques

Mais si les faibles taux d'intérêt améliorent le pouvoir d'achat des ménages, celui-ci va pâtir à la fois d'une hausse des prix et d'une "diminution des dispositifs de l'État". La "quasi-suppression" de l'APL accession et la baisse du PTZ devraient ainsi réduire l'accès à la propriété des plus modestes.

Bas du formulaire

Le Crédit foncier prédit, en 2018, une baisse des indicateurs de marché, qui resteront toutefois à des niveaux élevés : le volume de crédits immobiliers distribués par les banques aux particuliers reculerait de 6% à 167 milliards d'euros, et les transactions dans l'ancien, de 7% à 900.000 ventes - mais ce niveau demeure supérieur de 30% à la moyenne décennale.

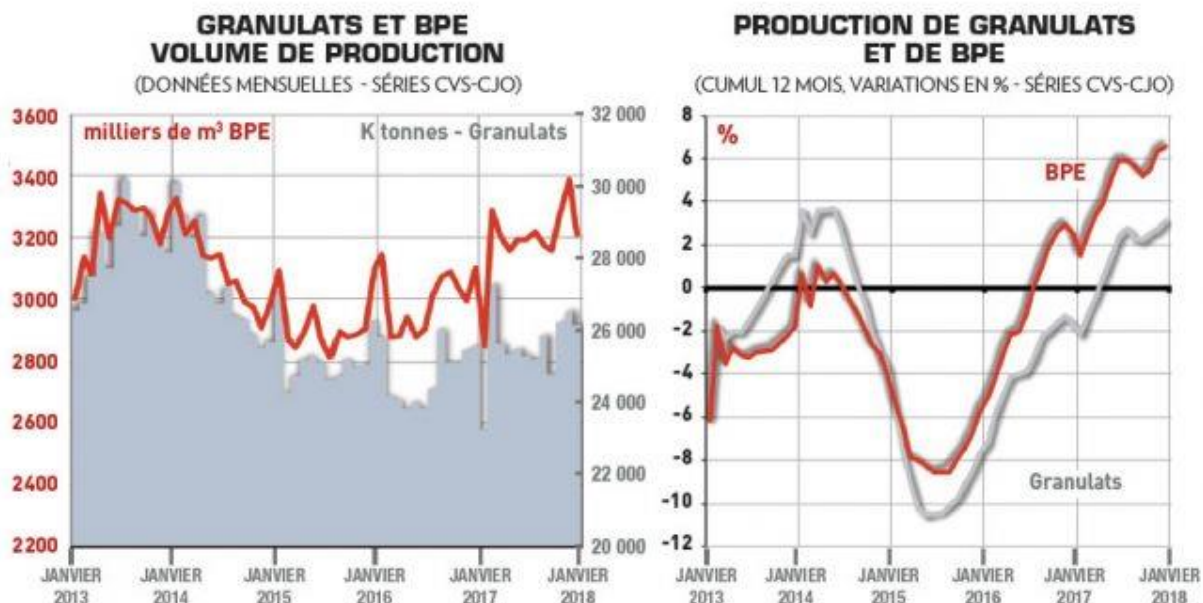
La filiale de BPCE attend enfin un recul de 5% des constructions de logements neufs, à 395.000, et une hausse des prix dans l'ancien au plan national, à un rythme moindre que l'an dernier, de 2,5%.

Selon le dernier baromètre Crédit Foncier/CSA, 80% des professionnels de l'immobilier sont optimistes pour 2018.

Source : La Vie Immo.com

• 31/01/2018 - Les matériaux de construction sont sortis de la crise

Le quatrième trimestre 2017 aura été particulièrement dynamique, permettant de terminer l'année sur une croissance annuelle de la production proche de + 2,5 % pour les granulats et de + 6 % pour le béton prêt à l'emploi (en données brutes). Selon toute vraisemblance, 2018 devrait marquer une consolidation de ces tendances



© Source : Unicem - Production de granulats et de béton prêt à l'emploi au 4e trimestre 2017

L'année 2017 se sera mieux terminée qu'elle n'avait commencé pour la production de matériaux de construction. Après les intempéries de janvier, le rebond du deuxième trimestre, puis le freinage de l'été, l'activité a oscillé sur des rythmes inégaux mais dans une tendance de reprise confirmée. Les résultats de l'enquête rapide du mois de

décembre de l'Unicem, publiée mercredi 31 janvier, ponctuent positivement le dernier trimestre 2017.

Décembre termine plutôt bien l'année

Après deux mois de hausse consécutifs, les livraisons se sont légèrement repliées au regard de novembre mais sont restées en nette progression par rapport au mois de décembre 2016 qui avait déjà été assez dynamique.

Les ventes de granulats ont ainsi reculé de - 1,4 % entre novembre et décembre mais sont en hausse de + 2,2 % sur un an (données cvscjo). Au quatrième trimestre, l'activité des granulats a donc rebondi de près de + 4 % par rapport au troisième trimestre et de + 3,5 % au regard du dernier trimestre de 2016. Sur l'ensemble de l'année 2017, la production de granulats afficherait une progression de + 3,1 % en données corrigées des jours ouvrés (+ 2,5 % en données brutes). Encore provisoire, cette estimation est en phase avec la prévision annuelle brute de + 3 %.

Du côté du BPE, le repli mensuel a été un peu plus marqué en décembre après deux mois de hausse sensible. Les volumes produits ont reculé de - 5,2 % par rapport à novembre mais sont restés supérieurs de + 3,5 % à ceux de décembre 2016. Entre le troisième et le quatrième trimestre, les livraisons ont grimpé de + 3,5 %, affichant même un rebond de + 8,2 % par rapport au quatrième trimestre de 2016. En moyenne sur 2017, la production de BPE s'inscrirait en hausse de + 6,5 % en données cjo (+ 5,9 % en brut), soit un résultat un peu meilleur qu'attendu (+ 5 % en brut).

Source : lemoniteur.fr

• 30/01/2018 - Un marché immobilier toujours aussi dynamique en janvier

Meilleursagents craint de voir la population française se scinder en deux. Seuls les actifs qualifiés pourront accroître leur patrimoine immobilier.

L'année 2018 débute dans la continuité de 2017, ce qui laisse augurer un marché immobilier « raisonnablement » dynamique, annonce Meilleursagents, qui a publié le 30 janvier son 99^e baromètre mensuel. A Paris, les prix ont augmenté de 1 % en janvier (0,7 % pour les petites surfaces et 1,3 % pour les appartements d'au moins trois pièces). Sur douze mois, la hausse atteint 5,6 % dans Paris intra-muros.

La hausse des prix parisiens se propage en banlieue

« Alors que la dynamique des prix parisiens s'était légèrement ralentie depuis la rentrée 2017, ce regain de vitalité à Paris donne le ton et la cadence sur un marché immobilier, qui devrait connaître un dynamisme sans excès en 2018 », déclare Sébastien de Lafond, président de Meilleursagents. La hausse des prix parisiens se propage en banlieue en s'affaiblissant par cercles concentriques. Dans la petite couronne, la progression ressort à 0,4 % en janvier. Dans la grande couronne, les prix sont stables, à l'exception des départements de Seine-et-Marne (-0,2 %) et du Val-d'Oise (0,3 %).

En province, les grandes villes poursuivent leurs tendances de 2017. Bordeaux est toujours en tête avec un bond de 1 % en janvier, soit 15,4 % sur douze mois. Marseille (0,7 %) et Nantes (0,8 %), puis Toulouse (0,5 %) et Lyon (0,3 %) suivent. Lille (0,1 %) et surtout Nice (-0,1 %), Rennes (-0,3 %), Strasbourg et Montpellier (-0,4 %) sont en queue de peloton et ne parviennent pas à retrouver leur dynamisme. Depuis plus d'un an, les prix sont stables dans les zones rurales.

Une hausse de 0,3 % en un mois dans les 50 plus grandes villes

En résumé, les prix des dix plus grandes villes augmentent de 0,6 % en janvier (4,5 % sur douze mois) et ceux des cinquante plus grandes villes se renchérissent faiblement, de 0,3 % (3,1 % sur douze mois).

« Sur le plan macroéconomique, la situation continue de s'améliorer. Les taux d'intérêt ont retrouvé le niveau le plus bas de 2017. Les acheteurs sont confiants dans un climat économique durablement favorable. Ils savent aussi pouvoir compter sur des conditions de financement aptes à absorber les hausses régulières mais raisonnables des prix sans entamer trop fortement leur budget », commente M. de Lafond.

Une partie de la population évincée par les banques

Principal point noir, le chômage ne recule que faiblement. Pour les experts de Meilleursagents, le risque est grand de voir la population française se scinder en deux. Avec, d'une part, des actifs qualifiés dont les rémunérations progressent. Cette frange de la population bénéficie des meilleures conditions historiques de financement et vit dans des zones urbaines dynamiques. Capables de mobilité professionnelle et géographique, ces actifs qualifiés comptent tirer parti de la conjoncture pour améliorer leur situation professionnelle et augmenter leur patrimoine immobilier.

D'autre part, un groupe constitué de ménages sous employés ou durablement au chômage, dont le pouvoir d'achat régresse. Evincés par les banques et contraints de se loger dans les zones les moins dynamiques, leur mobilité est restreinte, estime Meilleursagents.

« Le différentiel de progression entre les villes les plus dynamiques et les zones les plus calmes témoigne d'importants écarts d'attractivité. Nous pourrions assister aux prémices d'une nouvelle dynamique territoriale qui pourrait encourager l'installation d'entreprises dans ces villes attractives, créant des emplois séduisants pour une population à la recherche d'un cadre de vie agréable sur un marché immobilier aux prix encore raisonnables », estime Sébastien de Lafond. Ainsi, avec un revenu moyen, un ménage parisien peut-il acheter 22 à 23 m², alors qu'à Lyon, il pourrait acquérir un appartement de 40 m².

Source : lemonde.fr

- **26/01/2018 - La France connaît un niveau historique de construction de logements**

Le gouvernement a annoncé un nouveau train de mesures pour tenir la bonne santé du secteur du logement. - AFP

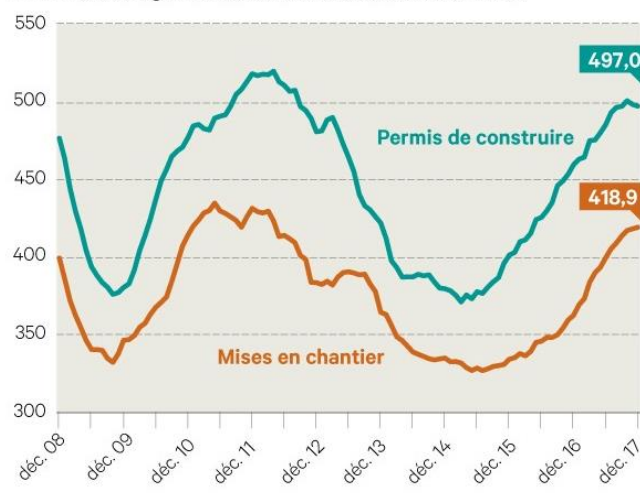
Au total, 418.000 logements ont été mis en chantier en 2017. On atteint presque les objectifs voulus par François Hollande. Mais la tendance s'est toutefois infléchie à la fin de l'année.

François Hollande aurait quasiment atteint son objectif. Six mois après la fin de son quinquennat ! La France a totalisé en 2017 418.000 mises en chantier et 497.000 permis de construire, selon les chiffres publiés ce vendredi par le ministre de la Cohésion des territoires. L'ancien président de la République voulait que le pays construise 500.000 logements neufs par an. On y est presque.

Dans le détail, les mises en chantier de logements neufs ont bondi de 15,7 % en 2017, comparé à 2016, tandis que les permis de construire ont progressé de 8,2 %.

La construction de logements

En milliers de logements, données brutes (cumul 12 mois)



« LES ÉCHOS » / SOURCES : SOES, MINISTÈRE DU LOGEMENT

cupé) et le logement collectif ont respectivement de 14,9 % dans le

Pour les permis de construire sur la même période, la croissance concerne également tous les types de logement, avec une hausse de 13,5 % dans l'individuel pur et de 6,8 % dans le collectif.

La France du logement obtient ainsi son meilleur score depuis la fin 2011 . Le secteur, porteur en termes d'emplois, est générateur d'effets positifs pour beaucoup d'autres activités, comme le bricolage ou l'ameublement.

Reste que les statistiques du dernier trimestre montrent un fléchissement de la tendance au cours des trois derniers mois, d'octobre à décembre. Les autorisations de logements à la construction ont baissé de 4,8 %. Elles étaient en hausse de 3,7 % le trimestre précédent. Si les logements individuels progressent encore de 2,7 %, les logements collectifs connaissent eux un creux, en baisse de 12,4 %. Les mises en chantier se sont, elles, contractées de 2,9 % et même un peu plus pour les logements collectifs.

Hausse des annulations de projets

La baisse des permis de construire est surtout visible dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Dans le secteur collectif, le ministère note que la courbe fléchit en raison d'un taux particulièrement important d'annulations de projets (28,2 %, contre une moyenne de 19 % sur une longue durée).

Pour tenir le rythme 2017 et faire perdurer le niveau de construction, la volonté politique paraît toujours plus nécessaire . Les mesures annoncées du gouvernement Philippe en faveur d'un « choc d'offre » qui misent tant sur des avantages fiscaux pour la libérer le foncier que sur la limitation des normes semblent donc nécessaires.

Source : lesEchos.fr

• 26/01/2018 - Logement neuf : hausse de 15,7% des mises en chantier en 2017

Les mises en chantier de logements neufs ont bondi de 15,7% en 2017 en France, comparé à 2016, tandis que les permis de construire ont progressé de 8,2%, a annoncé vendredi le ministère de la Cohésion des territoires. Sur les 12 derniers mois écoulés à fin décembre, les mises en chantier se sont élevées à 418.900 unités, tandis que le nombre de permis de construire délivrés sur la même période a été de 497.000, a précisé le ministère dans un communiqué.

Pour les permis de construire sur la même période, la croissance concerne également tous les types de logement, avec une hausse de 13,5% dans l'individuel pur et de 6,8% dans le collectif. Sur le dernier trimestre, le rythme des mises en chantier a enregistré une hausse de 4,9% comparé aux trois derniers mois de 2016, à 118.800. Les permis de construire ont connu pour leur part une évolution quasi stable (+0,1% à 124.900).

Source : La Vie Immo.com avec AFP

• 24/01/2018 - Les changements dans l'immobilier pour 2018

2018 sera l'année du changement dans le secteur immobilier avec la nouvelle loi logement. Certaines des principales mesures ont déjà été dévoilées dans un texte publié sur le site du Sénat depuis le 18 décembre 2017. Les débats continuent et le texte final sera présenté au mois de mars. Voici donc un aperçu des principaux changements.

Les dispositifs d'aide à l'accession aménagés

Les APL vont diminuer de 5 euros pour les locataires et l'APL Accession va être supprimée pour les logements neufs.

Important Jusqu'en 2021, les acheteurs vont pouvoir bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ) et son montant évoluera selon la nature du projet et de sa localisation.

Pour les zones tendues (A, A bis et B1), il sera réservé à un achat immobilier neuf à hauteur de 40 %. Il reste éligible pour le neuf et l'ancien en zones C et B2 pour 2 ans, à hauteur de 20 %.

Le dispositif d'incitation fiscale Pinel est également prorogé jusqu'en 2021 en zones tendues (A et B1) et jusqu'en 2019 dans les autres zones.

Des évolutions dans le domaine de la location

Un bail mobilité concernant les locations de courte durée sera proposé à partir du mois de février aux apprentis, étudiants, personnes en formation professionnelle et stagiaires.

Dans les grandes villes, les sites de type Airbnb ou Aritel vont subir des mesures contraignantes et devoir inscrire sur le registre les locations qui vont au-delà de 120 nuitées. Les formalités administratives vont également être plus conséquentes et les revenus locatifs vont être taxés.

Les règles fiscales évoluent

Suite à sa promesse de campagne, le président a enclenché la suppression progressive de la taxe d'habitation. Ainsi, cela va débuter par une réduction de 30 % qui va toucher 80 % des foyers, ceux dont les revenus ne dépassent pas les 27 000 euros pour les personnes seules, 43 000 euros pour les couples et 55 000 euros pour ceux qui ont 2 enfants.

Important L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) va remplacer l'ISF.

Le barème va rester inchangé, à 0,5 % pour un patrimoine compris entre 800 000 euros et 1,3 million d'euros et jusqu'à 1,5 % au-delà de 10 millions d'euros. Les biens immobiliers professionnels et ceux en location meublée professionnelle ne seront pas assujettis à cette taxe.

Source : meilleurtaux.com

• 23/01/2018 - « Le modèle économique de l'immobilier est au bord de la rupture »

L'ubérisation ne concerne pas seulement les biens de consommation courante. Elle pourrait bien déferler sur les métiers de l'immobilier, prédit Robin Rivaton.

Mardi 23 janvier a lieu le premier sommet de l'innovation dans l'immobilier organisé par l'association Real Estech, en présence du secrétaire d'État à la Cohésion des territoires, Julien Denormandie. Cette association a pour mission de promouvoir l'innovation dans le secteur immobilier. Son fondateur, Robin Rivaton, co-auteur avec Vincent Pavanello de *L'Immobilier demain – La Real Estech, des rentiers aux entrepreneurs* (Dunod, septembre 2017), explique les grands changements à l'œuvre.

Le Point : Quelle est la part de leur budget que les ménages consacrent à l'immobilier ?

Robin Rivaton : Vingt-six pour cent, ce qui fait de nous le quatrième pays de l'Union européenne où l'effort est le plus important après le Danemark, la Finlande et le Royaume-Uni. Alors que le poids de nombreux biens et services diminue dans le budget des ménages, pensons aux équipements électroniques par exemple, l'immobilier continue de croître. Il ne représentait que 23 % du budget des ménages en 1995. Comme le secteur ne génère pas ou peu de gains de productivité, les prix des biens et services associés ne baissent pas. Il en résulte une taille toujours plus importante dans les économies les plus développées. Aujourd'hui, l'immobilier, construction plus services, représente un poids assez similaire à travers toutes les économies développées.

Comment expliquer cette faiblesse des gains de productivité ?

Par le manque d'innovation ! Évidemment, identifier une cause unique est un exercice réducteur, mais c'est quand même là que réside une partie non négligeable de l'augmentation des prix. Les acteurs en place n'ont pas été suffisamment incités à innover parce que l'immobilier était une myriade de marchés locaux, fragmentés, peu concurrentiels du fait de la lenteur des cycles d'achat. Aujourd'hui, cela est en train de changer avec des consommateurs plus exigeants, dont les cycles de consommation des biens immobiliers se raccourcissent du fait de carrières et de vies personnelles plus heurtées.

L'immobilier ne souffre-t-il pas avant tout d'un excès de réglementations ?

La réglementation doit évidemment accompagner ce mouvement, car, aujourd'hui, elle est plutôt un frein à l'innovation, même s'il ne faut pas négliger l'amélioration qu'elle a engendrée de la qualité des bâtiments et de leurs performances énergétiques ou phoniques. Les normes utiles lors de leur adoption pour protéger le consommateur ont fini par se retourner contre lui en limitant la concurrence, l'adoption de nouvelles technologies et donc en maintenant les prix hauts. J'écarte volontairement la question du foncier de cette équation. Je pense que l'État doit sur ce sujet-là jouer un rôle très important.

Que peut-on faire pour inverser la tendance ?

Les premiers éléments d'un retournement de cette tendance inflationniste se mettent en place. D'abord les demandes des consommateurs évoluent, et ils obligent les acteurs en place à innover. Ensuite de nouveaux acteurs arrivent dans le secteur en utilisant des technologies nouvelles susceptibles de bouleverser les positions acquises. On va passer de l'immobilier cyclique, où les acteurs disparaissent en creux de cycle lorsqu'ils payaient leurs mauvais choix en haut de cycle, à un marché où la concurrence sera accrue, indépendamment du cycle. Ces nouveaux arrivants savent par exemple capter la donnée et l'utiliser pour réduire le gaspillage, mieux faire coïncider l'offre et la demande, automatiser des tâches autrefois fortement consommatrices de ressources humaines. Enfin, ces acteurs ont de plus en plus la confiance des investisseurs qui viennent valider l'idée que le secteur est mûr pour changer. Vous connaissez WeWork ou Airbnb, respectivement valorisés 30 et 20 milliards de dollars, mais les GAFAs regardent le secteur avec attention. Facebook offre déjà la possibilité de louer ou d'acheter un bien immobilier entre particuliers sur sa plateforme de transaction.

Est-ce que cela veut dire que les nombreux acteurs et intermédiaires du secteur de l'immobilier vont être « ubérisés » ?

Soyons très clairs, il n'y aura pas de tsunami dans le secteur immobilier qui va tout d'un coup menacer les près de deux millions de Français qui y travaillent. Mais des déplacements de valeur pourraient avoir des conséquences importantes sur le plan social et fiscal à moyen terme. La numérisation du secteur aboutit à deux effets, d'une part la valeur devient mobile et n'est donc plus directement liée à la proximité du bien immobilier, d'autre part la valeur se concentre dans les mains des plus gros acteurs qui génèrent des économies d'échelle. Si ce phénomène ne va pas se concrétiser immédiatement car le cycle du bien immobilier est encore long, de l'ordre de la dizaine d'années là où les biens électroniques ont une rotation cinq fois plus rapide, il est déjà enclenché. Dans ce contexte, rester passif en se disant que les clients nous ont toujours préférés parce que nous avons une antenne au coin de la rue n'est pas suffisant.

D'autant plus que locataires, propriétaires, acheteurs et vendeurs, nombreux sont les mécontents des agents immobiliers, des syndicats de copropriété, des prestataires de travaux...

Il est vrai que dans ces marchés où la demande excède l'offre, des abus ont pu apparaître et parfois entacher la réputation de certaines professions. Il est toutefois trop facile de condamner tout le monde au nom de la malhonnêteté. Dans beaucoup de cas, c'est le modèle économique même de ces activités qui est au bord de la rupture. La réglementation dans la gestion de copropriété est extrêmement lourde et il est parfois compliqué d'investir dans des outils logiciels modernes pour lesquels le coût de numérisation des documents représente un investissement considérable. En tout cas, la concurrence frappe à la porte. Les parts de marché sont encore marginales au niveau consolidé, mais dans les centres métropolitains où la clientèle est la plus sensible aux outils numériques, ils présentent des croissances saisissantes.

Vous souhaitez faire évoluer le secteur de l'immobilier. Comment comptez-vous vous y prendre ?

Pour faire évoluer ce secteur, il faut que tout le monde travaille main dans la main, nouveaux entrants, groupes établis, professionnels indépendants et pouvoirs publics. C'est tout l'esprit de notre démarche dans une association ouverte à tous. Le deuxième axe auquel nous réfléchissons est la problématique du financement. Nos start-up restent

encore trop peu financées pour rivaliser face à leurs concurrents anglo-saxons, et c'est un vrai sujet car ces dernières après 4-5 années d'existence montrent de plus en plus de velléités de venir prendre pied en Europe et en France.

Source : *Lepoint.fr*

• 19/01/2018 - 2018 sera une bonne année pour l'immobilier

2017 a été une année record pour le marché immobilier en France, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien. Pour 2018, la majorité des professionnels s'accorde sur des prévisions positives malgré un risque de ralentissement dû aux réformes sur les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété. L'évolution des prix entraînera pour sa part des inégalités quant au dynamisme des différentes villes.

Record battu sur tous les segments de marché en 2017

Un pic de 958 000 transactions a été enregistré dans l'ancien d'après les Notaires de France, soit 110 000 de plus par rapport en 2016. Les promoteurs aussi améliorent leurs performances avec 130 000 réservations au détail contre 126 950 l'année précédente selon la Fédération des promoteurs immobiliers.

Du côté des constructeurs, l'indicateur spécialisé Markémétron fait état d'une augmentation de 8 400 unités du nombre de ventes, portant le total pour 2017 à 142 000.

Optimisme des professionnels pour 2018

Interrogés par le Crédit foncier, les promoteurs immobiliers, agences, entreprises de constructions et autres professionnels du marché affichent majoritairement leur confiance pour 2018. Le pourcentage d'optimistes est désormais stable à environ 80 % depuis un an et demi, près une forte croissance entre janvier 2015 et septembre 2016, période au cours de laquelle il est passé de 35 % à 78 %.

Stabilité des chiffres pour l'ancien et le neuf

55 % des professionnels interrogés misent sur un niveau de transactions inchangé par rapport à 2017 dans l'ancien. Au sujet du prix au mètre carré, 51 % anticipent une stabilisation, tandis que 16 % envisagent une baisse (+2 % depuis avril 2017).

Cela signifierait l'interruption de la flambée des prix qui a marqué l'année passée. La tendance haussière restera toutefois d'actualité dans les villes les plus dynamiques, où le déséquilibre entre l'offre et la demande s'accroîtra.

Les Notaires de France avancent un rythme annuel de +12 % à Bordeaux et +7 % dans la capitale et à Lyon, tandis que dans d'autres grandes agglomérations connaîtront des hausses comprises entre 2 et 5 %.

Dans le neuf aussi, le volume de ventes ne devrait guère changer, à en croire 46 % des sondés. 33 % en revanche attendent une progression, et 16 %, une diminution. Cette proportion de pessimistes est cependant en hausse, puisqu'elle se situait à 8 % en avril 2017.

Ces derniers redoutent probablement les conséquences des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété (PTZ) et à l'investissement locatif (loi Pinel). Concernant les prix, la majorité table sur la stabilité (54 %) contre un peu plus d'un tiers (34 %) qui prévoient une remontée.

Le crédit comme moteur de l'activité

Grâce à des conditions de financement toujours très intéressantes, les banques vont probablement poursuivre leur politique de taux immobiliers bas pour doper l'activité. Les emprunteurs présentant un profil apprécié des établissements prêteurs peuvent ainsi décrocher des prêts à 1,30 ou 1,40 % sur 20 ans, tandis que la moyenne toutes durées et catégories de demandeurs confondues se situe à 1,70 %.

Des disparités risquent néanmoins d'apparaître entre les communes dynamiques et les autres. Dans les premières, les prix toujours plus élevés ne pourront être compensés par le

crédit bon marché, affectant le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Ailleurs, les prix étant stables, les moyens financiers des potentiels acquéreurs aussi seront préservés.

En résumé, 2018 devrait être une bonne année pour l'immobilier, même si les performances seront probablement inférieures à celles de 2017.

Source : meilleurtaux.com

- **18/01/2018 - Excellente année 2017 pour l'immobilier de luxe en France**

Les principaux réseaux immobiliers de prestige ont publié leur bilan 2017. Ils font globalement état d'une excellente année, à la faveur d'un "retour de la confiance" et de taux d'intérêt toujours très bas.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) n'a pas dissuadé les expatriés fortunés de revenir sur un marché immobilier de luxe hexagonal qui a bouclé une excellente année 2017 grâce au "retour de la confiance" et à des taux de crédit très bas, selon deux réseaux spécialisés. "Le marché immobilier de prestige est en excellente santé en France", a affirmé jeudi Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France-Monaco, en publiant un bilan de son activité.

L'an dernier, ses agences ont réalisé environ 698 millions d'euros en France et à Monaco, soit un volume de ventes en hausse de près de 38% comparé à 2016, précise-t-il dans un communiqué. Cela représente 577 ventes "haut de gamme" (entre 9.000 et 30.000 euros le m², pour le réseau) à un prix moyen de 1,21 million d'euros sur le territoire.

"Après une longue période de baisse sur le marché immobilier de prestige, les prix ont commencé à grimper encore une fois en 2017", commente M. Kraft. Dans la capitale, la hausse a été de "5% à 10%" selon la localisation et l'état des biens, sur ce marché de niche.

De son côté, le concurrent Barnes a réalisé en 2017 2,35 milliards d'euros de ventes en France, soit une augmentation de 15% comparé à l'année précédente, dont 1,55 milliard à Paris (soit 969 ventes au prix moyen de 1,6 million d'euros, en hausse de 10%).

Paris profite de "l'effet Macron"

"L'activité est très bonne" dans la capitale, "depuis l'élection d'Emmanuel Macron à la présidence de la République", à la faveur de meilleures perspectives économiques et de l'obtention des jeux Olympiques de 2024, a observé jeudi le président de Barnes, Thibault de Saint Vincent, lors d'une conférence de presse.

Des taux de crédit très bas et le "retour de la confiance" ont également joué. Des acheteurs français résidant dans l'Hexagone ou, "de plus en plus", des "expatriés qui retournent en France, soit de Londres à cause du Brexit, soit d'Asie et du Moyen-Orient", ont animé le marché, constate Sotheby's.

Ainsi "la perspective de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) n'a visiblement pas été un frein", constate Barnes. En dépit de la "polémique" suscitée par la mesure, Sotheby's n'a "pas vu d'impact négatif sur les transactions immobilières de prestige".

Mais la clientèle internationale n'a pas non plus été en reste, notamment en provenance des États-Unis, du Moyen-Orient ou de Chine.

Source : La Vie Immo.com avec AFP

- **11/01/2018 - 2018 s'inscrit dans la continuité d'une année 2017 exceptionnelle pour le marché immobilier**

L'année 2017 s'est achevée sur des performances record pour le marché immobilier en volume de transactions, en croissance de 10 %. L'activité a été particulièrement soutenue dans l'ancien, avec un pic de 950 000 ventes. La tendance devrait se maintenir en 2018 avec des taux d'intérêt toujours faibles, et ce, malgré une hausse des prix de l'ordre de 2 % à travers la France.

2017, une année exceptionnelle

Au cours de la période la plus faste de la décennie pour le marché immobilier (2000-2007), 810 000 opérations ont été enregistrées chaque année, soit 3,2 % des 25 millions de ménages français. Pour 2017, les Notaires de France annoncent 958 000 biens vendus (+10 % sur un an), qui en font une année historique.

Concernant les profils d'acquéreurs, les porteurs d'un projet de rachat après la cession d'un premier logement ont été les plus nombreux (40 %), suivis par les primo-accédants (32 %) et loin derrière, les investisseurs locatifs privés (16 %), les secundo-accédants fermant la marche (12 %).

Selon les professionnels, la proportion élevée de primo-accédants apporte la preuve du niveau satisfaisant du pouvoir d'achat immobilier des Français, soutenu par les taux bas, qui compensent en partie l'augmentation des prix.

Il faut cependant noter des disparités entre les villes. Inchangé à Montpellier, Lille et Marseille, il a reculé à Bordeaux (-15 %, à 36 m²), Lyon (-8 % ; 4 m² perdus) ou encore Nice, Paris et Nantes (-6 % ; 1 à -3 m² en moins). De manière générale, il est stable après 5 années de hausse continue.

Évolution des prix inégale

En moyenne, les prix immobiliers ont progressé de 2 %, mais sur les 50 plus importants marchés urbains, la hausse varie entre +3 % et 5 %. Exception est faite des 30 000 communes rurales où résident 15 % de la population française, et où les prix sont restés stables.

Dans les 10 plus grandes villes, la croissance annuelle a été de 5 %. Dans la capitale, elle a atteint 5,8 %, mais elle reste une valeur sûre, tant pour les primo-accédants que les investisseurs en locatif. Mais des écarts existent entre les différents types de biens : +7,1 % pour les grands appartements contre +4,3 % pour les studios et deux-pièces à cause de l'encadrement des loyers.

Poursuite de la tendance en 2018

En 2018, les taux ne devraient pas connaître de changement majeur. L'activité devrait également rester soutenue avec de nouveaux profils d'acheteurs comme les étrangers et les anciens chômeurs qui reviennent sur le marché du travail.

Comme en 2017, les courtiers tablent sur une hausse d'environ +2 % des prix des biens sur l'ensemble du territoire, mais en fonction de l'attractivité de chaque région, elle pourrait être supérieure ou à l'inverse, minime, voire nulle. Pour les candidats à l'accession à la propriété pénalisés par une baisse de pouvoir d'achat, le rachat de crédits reste intéressant dans un contexte de taux historiquement faibles.

Source : meilleurtaux.com

• 04/01/18 - Baisse de la taxation des plus-values sur les ventes des terrains

Afin d'inciter les propriétaires à céder leurs terrains - bâtis ou non - situés en zones tendues, un abattement exceptionnel allant de 70 à 85 % est mis en place sur les plus-values générées lors des ventes de ces parcelles. Plusieurs conditions sont à remplir.

En vue de favoriser la construction de logements, la seconde loi de finances rectification pour 2017 permet aux propriétaires de bénéficier d'un abattement exceptionnel sur la plus-value réalisée lors de la vente de leur terrain à bâtir ou bâtis situés dans des zones tendues. Pour profiter de l'avantage fiscal mis en place, la cession doit être précédée d'une promesse de vente signée entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, au plus tard. De plus, cette vente doit être réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2e année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

S'il s'agit de l'acquisition d'un terrain à bâtir, l'acheteur doit s'engager à réaliser et à achever un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs dans un délai de quatre ans à partir de la vente. S'agissant de l'achat d'une parcelle bâtie, le bénéficiaire de la cession doit démolir les constructions existantes en vue d'édifier un ou plusieurs immeubles collectifs. En cas de manquement à ces obligations, l'acquéreur encourt une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.

Dans tous les cas, les bâtiments d'habitation collectifs édifiés devront atteindre une surface de plancher au moins égal à 75 % de la surface maximale autorisée en application des règles du PLU (Plan local d'urbanisme) ou du document en tenant lieu..

Des terrains situés en zone A et A bis

Seules les ventes de terrains situés dans les zones A bis et A bénéficient du nouvel abattement exceptionnel. Selon la liste des zones tendues définie par l'arrêté du 1er août 2014, le nombre de villes concernées est très limité. Il s'agit principalement des communes situées dans l'Ain, dans les Alpes-Maritimes (06), dans les Bouches-du-Rhône (13), en Corse du Sud (2A), en Haute-Savoie, dans l'Hérault (34), en Île-de-France (75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95), dans l'Oise (60), dans le Nord (59) et dans le Var (83).

70 à 100 % d'abattement

L'abattement exceptionnel est de 70 % pour des logements libres. Ce taux est porté à 85 % si la vente est faite dans le but de construire des logements intermédiaires ou sociaux. Dans ce cas, la surface habitable de ces locaux devra représenter 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire.

Pour mémoire : ce nouvel abattement sur les plus-values s'ajoute à ceux déjà mis en place pour la durée de détention, à savoir une exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu à l'issue de la 22e année de détention et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Exclu pour les cessions au sein d'un groupe familial

L'abattement exceptionnel ne s'applique pas aux plus-values résultant des ventes faites au profit :

- du conjoint du cédant, de son partenaire pacsé, de son concubin notoire ou d'un de ses ascendants ou de ses descendants (ou de l'une de ces personnes précitées);
- d'une société dont le cédant, son conjoint, son partenaire pacsé, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de la vente.

Afin de mesurer l'efficacité de ce nouveau régime d'abattement exceptionnel sur les plus-values, le dispositif fera l'objet d'une évaluation. Elle devra être remise au Parlement le 1er septembre 2020, au plus tard.

Source : *Lefigaro.fr*

• 03/01/2018 - Une année 2017 "exceptionnelle" pour les professionnels de l'immobilier

Les réseaux d'agences Guy Hoquet et Laforêt ont dressé leur bilan, faisant état d'une activité très soutenue l'an passé malgré des prix de l'immobilier en hausse. Et pour 2018, l'optimisme est de mise.

L'année 2017 aura été un très bon cru pour les réseaux d'agences immobilières dont l'activité, très soutenue dans les grandes métropoles où les Français ont été nombreux à acquérir un logement ancien, n'a pas fléchi malgré une hausse des prix.

Après un millésime 2016 déjà très favorable, le marché de l'immobilier ancien a connu un "dynamisme sans précédent" l'an dernier "malgré de fortes tensions relevées depuis le début de l'automne", observe mercredi le réseau Laforêt, qui compte 700 agences.

Celui-ci a vu son activité bondir de 14% en France tandis que son concurrent Guy Hoquet (groupe Nexity , 500 agences) évoque une année "exceptionnelle" qui restera "dans la mémoire de tous", avec une hausse de ses ventes de 11,5%. Mi-décembre, Orpi (1200 agences) avait fait état de volumes de ventes en hausse de 7%.

Cette "activité dense n'a pas été freinée par des prix au m2 en hausse, entre +2,1% pour la province et +6,1% pour la capitale", au sein des transactions conclues par les agences Guy Hoquet.

"Le contexte favorable, et notamment les taux de crédit exceptionnellement bas, ont permis aux Français porteurs de projets immobiliers de les concrétiser rapidement et dans des conditions avantageuses", souligne son directeur général, Fabrice Abraham.

L'optimisme est de mise

Et en Île-de-France, les investisseurs s'intéressent aux territoires "dynamisés par l'effet Grand Paris" comme Saint-Ouen, Villejuif ou Cachan, note Laforêt.

"Toute la France n'a pas été frappée de la même manière" par la hausse des prix et "de gros écarts sont à constater", observe Guy Hoquet: la "palme" revient à Bordeaux, avec +17% en un an, au sein des ventes du réseau, contre une moyenne nationale de +2,6% et +3,5% dans le pays, chez Laforêt

Le marché reste "fracturé", avec un "manque de biens à la vente dans les grandes métropoles ou les centres villes" et "un stock encore important dans les territoires ruraux", commente de son côté Laforêt.

les délais de vente se sont raccourcis à 89 jours en moyenne en France chez Guy Hoquet et 86 jours chez Laforêt, 61 et 56 jours respectivement à Paris.

Cela "témoigne de la tension du marché", estime Christine Fumagalli, présidente d'Orpi depuis le 1er janvier, qui aborde toutefois "sereinement" 2018, grâce à des taux de crédit toujours très bas.

"L'optimisme est de mise" pour cette année, renchérit Guy Hoquet, notant une décélération de la hausse des prix fin 2017. Le réseau sera néanmoins attentif aux annonces prochaines du gouvernement "susceptibles d'impacter le marché immobilier à venir". De son côté, Laforêt attend un marché plus "modéré" au terme d'une année "hors norme".

Source : La Vie Immo.com avec AFP

- **31/01/2018 - USA/Immobilier : Hausse de 0,5% des promesses de vente en décembre**

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

*** HAUSSE DE 0,5% DES PROMESSES DE VENTE EN DÉCEMBRE**

31 janvier - Les promesses de ventes de logements anciens ont augmenté en décembre pour le troisième mois consécutif, portées par la bonne tenue du marché de l'emploi.

La Fédération nationale des agents immobiliers (NAR) a annoncé mercredi que son indice avait atteint 110,1 le mois dernier, en hausse de 0,5% par rapport à novembre.

Les économistes interrogés par Reuters prévoient en moyenne une hausse de 0,4%.

Les promesses de vente, qui se transforment en ventes fermes après un mois ou deux, sont considérées comme un indicateur avancé de la santé du marché immobilier.

Sur un an, elles ont augmenté de 0,5% également.

Les promesses de vente ont augmenté de 4,0% dans le Sud par rapport au même mois de 2016 et de 0,3% dans le Midwest, mais elles ont baissé de 2,7% dans le Nord-Est et de 3,1% dans l'Ouest.

*** LES PRIX IMMOBILIERS EN HAUSSE DE 6,4%**

30 janvier - Les prix immobiliers des 20 principales métropoles des Etats-Unis ont progressé, comme prévu, de 6,4 % en novembre sur un an, montrent mardi les résultats de l'enquête mensuelle S&P CoreLogic Case-Shiller.

Le chiffre du mois d'octobre a été révisé à +6,3%, contre +6,4% précédemment annoncé.

Sur une base mensuelle et en données corrigées des variations saisonnières (CVS), les prix immobiliers des 20 grandes métropoles suivies par Case-Shiller sont en hausse de 0,7%, comme attendu par les économistes interrogés par Reuters et après une progression identique en octobre.

*** LES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN BAISSSE DE 9,3%**

25 janvier - Les ventes de logements neufs se sont contractées plus fortement que prévu en décembre aux Etats-Unis, enregistrant leur plus forte baisse en près d'un an et demi.

Les ouragans qui se sont abattus à la fin de l'été sur le sud des Etats-Unis avaient donné un coup de fouet aux ventes mais cet effet est en train de disparaître, ce qui peut expliquer la statistique de décembre.

Les ventes de logements neufs ont ainsi baissé de 9,3% au rythme annualisé corrigé des variations saisonnières (CVS) de 625.000 unités le mois dernier, a annoncé jeudi le département du Commerce. Il s'agit de la plus forte baisse en pourcentage depuis août 2016. Sur un an, elles affichent une hausse de 14,1%.

La statistique de novembre a été révisée en baisse, à 689.000 unités contre 733.000 précédemment, ce qui reste tout de même la meilleure performance depuis juillet 2007.

La vague de froid sur une partie du pays en début d'hiver a probablement aussi pesé sur les ventes de logements.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à ce que ces dernières, qui représentent 10,1% du marché immobilier aux Etats-Unis, baissent de 7,9% au rythme de 679.000 unités le mois dernier.

*** BAISSÉ DE 3,6% DES REVENTES DE LOGEMENTS EN DÉCEMBRE**

24 janvier - Les reventes de logements ont baissé plus que prévu en décembre, freinées par une offre de maisons tombée à un plus bas record.

La fédération nationale des agents immobiliers NAR a annoncé mercredi que les reventes de logements avaient reculé de 3,6%, à 5,57 millions d'unités en rythme annualisé corrigé des variations saisonnières (CVS) en décembre. Le chiffre de novembre a été révisé en baisse à 5,78 millions, marquant néanmoins toujours un pic depuis février 2007.

Les économistes interrogés par Reuters projetaient en moyenne une baisse de 2,2%, à 5,70 millions d'unités contre 5,81 millions en novembre en première estimation.

En rythme annuel, les reventes sont en hausse de 1,1% en décembre. Sur 2017, elles ont également progressé de 1,1% à 5,51 millions d'unités, leur plus fort niveau depuis 2006.

La NAR a attribué le recul du mois de décembre, après trois mois consécutifs de hausse, à une pénurie permanente de maisons disponibles à des prix abordables.

L'offre de logements à vendre était en baisse de 11,4% en décembre par rapport à la même période de l'an dernier, à 1,48 million, son plus bas niveau depuis janvier 1999, date à laquelle la NAR a commencé à collecter ces données.

Le prix médian lui était en hausse de 5,8% sur un an à 246.800 dollars.

*** BAISSÉ DE 8,2% DES MISES EN CHANTIER ET DE 0,1% DES PERMIS**

18 janvier - La construction résidentielle aux États-Unis a reculé plus que prévu en décembre, la baisse la plus importante en un peu plus d'un an, en raison d'une chute du nombre de maisons individuelles bâties après deux mois de progression soutenue.

Les mises en chantier ont diminué de 8,2% au rythme annualisé de 1,19 million d'unités, le repli le plus important depuis novembre 2016, a annoncé jeudi le département du Commerce. Le rythme du mois de novembre a été révisé en hausse à 1,299 million contre 1,297 million en première estimation.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à voir le rythme des mises en chantier reculer à 1,275 million.

Sur l'ensemble de 2017, la construction a augmenté de 2,4% à 1,202 million d'unités, au plus haut depuis 2007.

La baisse de la construction résidentielle de décembre devrait être temporaire en raison d'une forte demande de logements soutenue par un marché du travail robuste.

La construction de maisons individuelles, qui représente la plus grande part du marché du logement, a reculé de 11,8% à 836.000 unités en décembre. Les mises en chantier d'immeubles d'habitation ont cependant progressé de 1,4% à 356.000 unités.

Le nombre de permis de construire délivrés le mois dernier a diminué de 0,1% au rythme annualisé de 1,302 million d'unités. Sur l'année 2017, les permis de construire ont cependant augmenté de 4,7% à 1,263 million d'unités, le niveau le plus élevé depuis 2007 également.

Les permis pour les logements individuels ont progressé de 1,8% en décembre, mais ceux des immeubles ont baissé de 3,9%.

*** BAISSÉ DE L'INDICE NAHB À 72 EN JANVIER**

17 janvier - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a enregistré en janvier une baisse conforme aux attentes, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mercredi.

Cet indice s'est établi à 72 ce mois-ci après 74 en décembre, conformément aux attentes des économistes interrogés par Reuters.

Le sous-indice mesurant l'opinion des professionnels interrogés sur les ventes de logements individuels a également diminué, à 79 contre 80 en décembre, et celui mesurant leur opinion sur les ventes à un horizon de six mois a baissé à 78 après 79.

*** DÉPENSES DE CONSTRUCTION RECORD EN NOVEMBRE (+0,8%)**

3 janvier - Les dépenses de construction ont augmenté plus que prévu en novembre et atteint un niveau record, grâce à un bond des investissements dans des projets privés résidentiels et non résidentiels.

Elles ont augmenté de 0,8% à 1.257 milliards de dollars (1.046 milliards d'euros) en rythme annualisé, selon les chiffres publiés mercredi par le département du Commerce.

La hausse d'octobre a été révisée à 0,9% au lieu de celle de 1,4% annoncée en première estimation il y a un mois.

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

Sur un an, les dépenses ont augmenté de 2,4%.

Les dépenses dans les projets privés résidentiels ont augmenté de 1,0% en novembre, à leur niveau le plus élevé depuis février 2007, après une progression de 0,3% en octobre.

Les dépenses dans des projets privés non résidentiels ont rebondi de 0,9% après une baisse de 0,2% le mois précédent. Dans l'ensemble, les dépenses de construction privées ont augmenté de 1% pour atteindre un niveau record.

Dans le public, la hausse des dépenses de construction a ralenti à 0,2%, après un bond de 3,5% en octobre, en raison notamment d'une chute de 4,8% des dépenses de l'Etat fédéral.

Source: Reuters - investir.lesechos.fr

• 29/01/2018 - Les chiffres fous de l'immobilier neuf américain

Une levée de fonds record pour une start-up de la construction, alors que les statistiques de l'immobilier neuf aux États-Unis sont en recul. Tour d'horizon des chiffres un peu fous du logement neuf américain.

L'immobilier neuf aux USA connaît un début d'année comme déraisonnable. Une jeune entreprise américaine vient de réaliser la plus grosse levée de fonds dans le monde de l'immobilier, tandis que les dernières statistiques de la construction neuve aux États-Unis sont en baisse.

Katerra, nouvelle pépite de l'immobilier neuf américain

Katerra, il va falloir se souvenir du nom de cette entreprise américaine, créée il y a moins de trois ans, en 2015 et qui vient de réaliser la plus grosse levée de fonds pour une start-up immobilière. Robin Rivaton, créateur de la RealEstech, nous parlait déjà de cette société Katerra, devenue en quelques mois l'un des plus gros constructeurs de logements neufs aux États-Unis.

Avec plus de 1 000 salariés, Katerra n'utilise que le numérique de A à Z, de l'architecture jusqu'à la construction, en passant par le design d'intérieur. Softbank a été séduit par ce concept et a donc investi 865 millions de dollars, soit 700 millions d'euros, ce qui fait monter la valorisation de Katerra, à 3 milliards de dollars.

Katerra, une nouvelle licorne dans le monde de l'immobilier, ces fameuses start-up dont la valorisation dépasse le milliard de dollars. L'objectif de cette levée de fonds : révolutionner la promotion immobilière en parvenant d'ici la fin de l'année à mettre sur le marché un bien immobilier en 30 jours, de la conception à la remise des clés.

Fort recul des ventes de logements neufs aux États-Unis

Dans le même temps, on annonce un important recul des ventes de logements neufs aux USA au cours du mois de décembre : la plus forte baisse en plus d'un an. Les ventes de logements neufs ont ainsi baissé de 9,3 % au rythme annualisé corrigé à 625 000 ventes en un mois.

D'après le département du Commerce américain, il s'agit de la plus forte baisse en pourcentage depuis août 2016 ; même si sur un an, les ventes restent en forte progression de 14,1 %.

On a aussi appris en ce début d'année que la construction résidentielle aux États-Unis a reculé plus que prévu en décembre, la baisse la plus importante en un peu plus d'un an, en raison d'une chute du nombre de maisons individuelles bâties après deux mois de hausse.

Le département du Commerce aux USA a également enregistré 1.19 million de logements neufs mis en chantier, soit un recul de 8.2 % sur un an, le repli le plus important depuis novembre 2016. Plus précisément, c'est la construction de maisons individuelles qui a reculé : - 11.8 % pour 836 000 maisons neuves mises en chantier, tandis que le chantier de 356 000 appartements neufs a débuté, soit + 1.4 %.

En parallèle, le nombre de permis de construire délivrés en décembre aux États-Unis a diminué de 0,1 % ; mais reste positif sur un an : + 4.7 % à un niveau le plus élevé depuis 2007. En revanche, le moral des promoteurs américains recule en janvier. L'indice de la fédération professionnelle NAHB s'établit à 72, après 74 en décembre.

Source: infos.trouver-un-logement-neuf.com

- **05/01/2018 - Baisse des prix de l'immobilier à Londres : quelles sont les conséquences pour Paris ?**

Enfin une conséquence positive du Brexit pour les Britanniques : les prix immobiliers reculent à Londres et ça a des conséquences sur le marché français.

Vivre à Londres est devenu quasi mission impossible pour les jeunes Anglais, les prix immobiliers sont encore 25% plus cher qu'à Paris alors que les salaires ne suivent pas du tout.

Si bien que maintenant, à 30 ans, il n'est pas rare pour des salariés en CDI de devoir vivre en colocation, à plusieurs dans un même appartement. Pas facile dans ces conditions de bâtir une famille ou de se projeter.

Bref, la cherté de l'immobilier londonien pose un vrai problème de société.

Bonne nouvelle pour les Anglais puisqu'après huit années de hausse ininterrompue, les prix reculent et le marché se retourne.

Les chiffres diffèrent selon les instituts, on parle d'un recul allant de -0,5% à -1,8%. La baisse est encore plus forte sur le marché haut de gamme. Ce jeudi, l'agence Bloomberg rapportait qu'un riche asiatique avait dû revendre son appartement de luxe avec une décote de 22% par rapport à son prix d'achat en 2014. Même phénomène concernant l'immobilier de Bureau. Londres vient d'ailleurs de perdre son titre de ville la plus chère du monde pour les bureaux, dépassée par Hong-Kong. Tout cela, bien-sûr, est la conséquence du Brexit.

Que ce soit les entreprises ou les particuliers, les étrangers hésitent maintenant à investir à Londres et du coup, les prix baissent.

Cette baisse des prix à Londres a des conséquences en France ?

Si les prix baissent à Londres, vont-ils baisser à Paris dans un effet d'entraînement ? Non, c'est même le contraire puisqu'à Paris, les prix ont flambé de près de 8% l'an dernier.

Et le marché de luxe progresse encore plus vite. Plus c'est cher, plus ça augmente. Pourquoi ? Le marché immobilier parisien est boosté par les non-résidents. Parmi eux, d'ailleurs, beaucoup de Français qui vivent à Londres et qui achètent en France, à Paris.

L'impôt sur la fortune immobilière ne leur fait pas peur ?

Visiblement, non.

En fait, ces Français fortunés achètent en France dans la perspective d'un retour mais, ils agissent également en investisseur. Ils se disent que Paris est 25% moins cher que Londres et que les prix vont augmenter à Paris.

Preuve que, plus que la fiscalité, ce qui est déterminant pour le dynamisme d'une économie, c'est bien la confiance.

Et clairement avec ce double évènement : Brexit en Angleterre et Macron en France, la confiance a traversé la Manche.

Source: europe1.fr

- **05/01/2018 - Le marché de l'immobilier en baisse à Londres en 2017**

Selon le quotidien économique Londonien, City AM, le prix des maisons dans la capitale Britannique ont baissé de 0.5% en 2017. Un marché qui s'érode certes mains moins que dans le reste du Royaume-Uni où le prix de l'immobilier à reculer de 2.6% sur la même période.

Ceci est du jamais vu depuis 13 ans dans le pays mais une explication tient à cela, les négociations du Brexit ont ouvert une ère d'incertitudes et dont le marché immobilier Britannique est en train de faire les frais.

Cependant, ce n'est pas une si mauvaise nouvelle pour les primo-accédant qui voient des prix diminués.

Cependant, la capitale Londonienne attire toujours autant les investisseurs étrangers qui profitent également d'une baisse certes relative de la Livre Sterling.

Selon les experts Britanniques, le marché de l'immobilier risque de connaître des fluctuations jusqu'au départ du Royaume-Uni de l'Union Européenne prévue en Mars 2019

Source: finance-eco.over-blog.com

- **04/01/2018 - Baisse des prix immobiliers à Londres en 2017, une première en huit ans**

Les prix dans la capitale ont reculé de 0,5 % en moyenne au quatrième trimestre sur un an, Londres étant la seule région à subir une baisse en 2017.

C'est un poncif tenace qui caractérise la ville de Londres : les montants exorbitants de ses loyers. Après huit ans de hausse, la tendance semble s'inverser. Les prix de l'immobilier résidentiel ont enregistré un coup de frein en 2017 au Royaume-Uni et ont même légèrement reculé à Londres sur fond d'incertitudes quant au Brexit, révèle une étude publiée jeudi 4 janvier.

Selon les chiffres de la banque mutualiste Nationwide, qui font référence dans le pays, le prix moyen d'un bien immobilier a progressé de 2,6 % dans le pays l'an passé, loin de la hausse de 4,5 % de 2016. Les prix dans la capitale ont quant à eux reculé de 0,5 % en moyenne au quatrième trimestre sur un an, Londres étant la seule région à connaître une baisse en 2017.

« Londres a subi un ralentissement particulièrement marqué, avec la première baisse annuelle en huit ans », souligne Robert Gardner, économiste chez Nationwide. C'est en outre la première fois depuis 2004 que Londres affiche la plus mauvaise performance de l'ensemble des régions britanniques.

Deux fois plus cher à Londres

L'étude note de grandes disparités régionales, remarquant notamment qu'il est de plus en plus difficile de trouver un logement dans Londres et plus généralement dans le sud-est de l'Angleterre. Ces zones restent inabordable pour de nombreuses personnes ou nécessitent d'importants emprunts pour financer les achats immobiliers.

Le prix moyen d'une maison ou d'un appartement à Londres s'est établi à 470 922 livres (530 071 euros) au quatrième trimestre de 2017, soit plus du double de la moyenne nationale, qui s'élève à 211 433 livres.

Pour l'année 2018, Nationwide s'attend à un nouveau ralentissement du marché au plan national, avec des prix prévus en hausse très modeste de 1 %. La banque souligne que les performances dépendront en grande partie de l'activité économique et de l'impact du Brexit, qu'il est encore difficile d'anticiper selon elle.

Les pouvoirs publics s'attendent à une croissance économique de 1,4 % en 2018 au Royaume-Uni, freinée par la consommation des ménages et par la toujours faible productivité dans le pays.

Source: Le Monde.fr avec AFP

- **04/01/2018 - L'immobilier freine à Londres pour la première fois en 8 ans**

Les prix des logements dans la capitale britannique ont enregistré une baisse annuelle de 0,5% en moyenne au quatrième trimestre 2017, selon une étude publiée jeudi.

(LaVielmmo.com) - les prix de l'immobilier résidentiel ont enregistré un coup de frein en 2017 au Royaume-Uni et ont même légèrement reculé à Londres sur fond d'incertitudes quant au Brexit, révèle une étude publiée jeudi. Selon les chiffres de la banque mutualiste Nationwide, qui font référence dans le pays, le prix moyen d'un bien immobilier a progressé de 2,6% dans le pays l'an passé, loin de la hausse de 4,5% de 2016.

Les prix dans la capitale ont quant à eux reculé de 0,5% en moyenne au quatrième trimestre sur un an, Londres étant la seule région à subir une baisse en 2017. "Londres a subi un ralentissement particulièrement marqué, avec la première baisse annuelle en huit ans", souligne Robert Gardner, économiste chez Nationwide. C'est en outre la première fois depuis 2004 que Londres affiche la pire performance de l'ensemble des régions britanniques.

À l'échelle nationale, Nationwide explique que la faiblesse des taux d'emprunt pour les prêts immobiliers et un marché de l'emploi solide ont constitué un soutien pour la demande. Ces effets positifs ont en revanche été compensés par la pression grandissante sur les revenus des ménages, au moment où la poussée de l'inflation progresse plus vite que les salaires dans le pays.

De grandes disparités régionales

L'inflation est entretenue par la faiblesse de la livre, reflet des craintes quant au Brexit, ce qui a pour effet de renchérir le coût des biens importés. L'étude note de grandes disparités régionales, remarquant notamment qu'il est de plus en plus difficile de trouver un logement à Londres et dans la région du sud-est de l'Angleterre. Ces zones sont inabordable pour de nombreuses personnes ou nécessitent d'importants emprunts pour financer les achats immobiliers.

Le prix moyen d'une maison ou d'un appartement à Londres s'est établi à 470.922 livres (530.071 euros) au quatrième trimestre de 2017, soit plus du double de la moyenne nationale (211.433 livres). Pour l'année 2018, Nationwide s'attend à un nouveau ralentissement du marché au plan national, avec des prix prévus en hausse très modeste de 1%.

La banque souligne que les performances dépendront en grande partie de l'activité économique et de l'impact du Brexit, qu'il est encore difficile d'anticiper selon elle. Les pouvoirs publics s'attendent à une croissance économique de 1,4% en 2018 au Royaume-Uni, freinée par la consommation des ménages et par la toujours faible productivité dans le pays.

Source : La Vie Immo.com avec AFP

• 03/01/2018 - Brexit et immobilier londonien, 1 an et demi après

Brexit ou non, Londres risque bien de rester une des capitales les plus attractives, et la ville où le logement est le plus cher au monde.

Rappelez-vous il y a 1 an et demi, au moment du vote du Brexit, on ne parlait dans nos journaux que faillite du pays et effondrement du marché immobilier.

Un article du quotidien *Les Échos* du 6 juillet 2016 avait même repris les propos de Jean-Paul Betbeze, économiste, qui indiquait :

Les pires crises sont les crises de l'immobilier. Car l'immobilier crée des bulles et c'est le cas de Londres. Il y a eu une explosion des prix immobiliers ces dernières années et c'est en train de se retourner. Certes, c'est une crise qui concerne plus Londres que la Grande Bretagne. Mais Londres pèse 11 à 12 % du PIB du Royaume Uni et cela sera suffisant pour que le pays entre en récession.

Aujourd'hui, la débâcle annoncée se fait toujours attendre. Le pays se porte plutôt bien malgré une inflation de 3%. Selon les chiffres donnés par cet article du *Monde* du 17 mai 2016, le Royaume-Uni affiche même le plus bas taux de chômage depuis 1975. En effet, malgré le Brexit, ce taux est sous la barre des 4,6% fin mars 2017. Quant à la hausse des

prix à la consommation, elle a été largement compensée par la hausse du revenu moyen des salariés. La consommation des ménages a donc soutenu l'économie.

Le marché immobilier anglais a pourtant bien ralenti. Certains comme Boursorama, dans son article du 20 décembre 2017 soutiennent que ce phénomène serait dû au Brexit. Peut-être est-ce le cas, peut-être existe-t-il d'autres explications.

L'hypothétique responsabilité du Brexit dans ce ralentissement a pu être largement modérée par la faiblesse des taux d'intérêt maintenus à un niveau très bas par la Banque d'Angleterre (0,25%) et le haut taux d'emploi. De même, la faiblesse de la livre sterling pourrait continuer d'attirer aussi les étrangers qui cherchent à investir.

Frenchtouchproperties.com décrit d'autres effets comme, par exemple, celui de BOMAD (Bank of Mum and Dad) qui a concerné 300 000 ventes en 1 an n'est pas à négliger. Les parents prêtent à leurs enfants pour qu'ils puissent accéder à la propriété, soit en leur achetant directement un appartement, soit en leur permettant de réunir l'apport nécessaire à l'obtention d'un prêt. Les jeunes ont donc continué à investir, maintenant le marché malgré les incertitudes liées au Brexit.

D'ailleurs, nous parlons de baisse ou ralentissement mais dès que nous replaçons la variation dans un contexte de hausse continue de 10% par an depuis 20 ans, la perspective que nous en avons change immédiatement pour devenir, peut-être, le signe du réajustement d'un marché qui déraillait.

Les baisses ou ralentissements ne sont d'ailleurs pas uniformes. Les dernières données communiquées par Nationwide indiquent en avril 2017 une croissance annuelle en valeur de 2,6% au niveau national et de 0,5% pour Londres avec de fortes disparités selon les quartiers et le type de biens.

Ce que nous pouvons constater en poussant l'analyse c'est que le centre de Londres, qui correspond au marché des biens les plus luxueux, aurait subi une chute annuelle de 4% qui est grandement à relativiser vu le contexte de hausse soutenue des dernières années. Par ailleurs, tous les quartiers ne sont pas à la baisse. Certains voient même leurs prix remonter comme South Kensington (+2,1%), Knightsbridge (+1,2%) ou encore Chelsea (+1%).

Il n'est donc pas absurde de se demander si la modification du stamp duty (taxe à l'achat) n'a pas eu un effet plus important que celui du Brexit sur la baisse des prix du centre londonien. En effet, auparavant, cette taxe augmentait de manière linéaire avec le prix d'achat. Depuis avril 2017, elle augmente de manière exponentielle. Plus votre bien est cher, plus le pourcentage de taxe à payer est élevé. Les biens de luxe du centre de Londres ont donc été moins attractifs. Ce phénomène s'est sans doute accentué aussi par l'apparition de plusieurs programmes d'immobilier de luxe, augmentant l'offre et donc de manière mécanique, jouant à la baisse sur les prix.

Par opposition, les biens les moins chers ont conservé, avec une taxe moins importante, leur attractivité surtout que de manière totalement logique et mécanique, les investisseurs traditionnels des biens luxueux se sont tournés vers des biens moins chers, augmentant ainsi leur demande et leurs prix.

Cet effet a pu encore être accentué par le dispositif Help to Buy mis en place par le gouvernement pour aider à l'acquisition des biens de moins de £600K.

On est donc loin d'un effondrement du marché, d'une bulle qui éclaterait ou autre. Peu importe la baisse, elle est négligeable surtout si on la replace dans le contexte de hausse continue des 20 dernières années. Le marché semble même en croissance pour les petits logements du centre ou pour les biens qui sont en dehors du centre (+1 à + 5% par an).

Concernant les biens de luxe, ils ont perdu de la valeur depuis début 2016, c'est vrai. Ils sont plus longs à être vendus, c'est vrai aussi. Toutefois, le marché semble s'équilibrer voire repartir à la hausse. Certains experts parlent même d'1% de croissance en 2018 pour le *Prime London* et 5% par an à partir de 2019, sous réserve d'un Brexit pas trop difficile.

Quoiqu'il en soit, si certains attendent toujours la bulle, je reste confiante. Londres restera Londres pendant de nombreuses années encore, à savoir, Brexit ou non, une des capitales les plus attractives et la ville où le logement est le plus cher au monde

Source: contrepunts.org

• 24/01/2018 - Le vrai coût de l'immobilier en Espagne !

Que vous soyez acheteur ou vendeur d'un bien immobilier en Espagne en 2018, vous aurez toujours des charges, impôts et taxes à payer sur la transaction réalisée. Pour l'achat, cela variera notamment en fonction de la nature du bien, logement ancien ou logement neuf, et de la région où vous l'achetez. Le total des frais pour l'acheteur pourra atteindre jusqu'à 13% de la valeur du bien. N'oubliez pas que l'Espagne, c'est un pays et 17 régimes fiscaux différents, chaque communauté autonome gérant ses impôts immobiliers.

Les coûts pour l'acheteur d'un bien immobilier ancien

L'impôt sur le transfert de propriété (« Impuesto de Transmisiones Patrimoniales » ou ITP). La gestion de l'ITP est concédée aux autonomes (régions espagnoles) et son taux varie, selon l'autonomie, de 6 à 11% sur la valeur de l'achat. A Madrid, le taux est de 6%, mais à Barcelone comme dans la Communauté Valencienne, il est de 10%. En Andalousie, il est de 8 à 10%, aux Baléares de 8 à 11%, et au Pays Basque de 7%.

Les frais notariés. Comme nous l'avons expliqué dans plusieurs articles, le notaire n'a pas le même rôle en Espagne que dans les pays francophones. Il est une simple chambre d'enregistrement : il se contente de rédiger l'acte de vente et l'acte hypothécaire éventuellement (« escrituras de compraventa y del préstamo hipotecario »), de vous donner lecture des principaux passages, de contrôler votre identité et de certifier votre signature. Ses honoraires varient de 600 € (pour un achat de 50.000 €) à 900 € (pour un achat de 1 million €). Comptez environ 0,1% de la valeur d'achat du bien.

Les frais d'évaluation du bien immobilier (« gastos de tasación inmobiliario »), seulement nécessaires si l'acheteur a besoin d'une hypothèque. Très variables selon la superficie, la localisation et la société de taxation, de 300 à 1000 €.

Les frais d'inscription au Registre de la Propriété (« inscripción en el Registro de la Propiedad »). Leur coût varie de 400 € (pour un achat de 50.000 €) à 650 € (pour un achat de 1 million €).

Le Conseiller Immobilier ou l'avocat spécialisé en droit immobilier : le conseil est obligatoire pour un francophone afin de vérifier l'état réel du bien et les différents documents liés à la vente (voir en particulier le paragraphe « Ne pas contrôler la situation du bien »). Si vous choisissez l'option avocat, son accompagnement vous coûtera environ 1% de la valeur d'achat du bien. Si vous choisissez l'option conseiller immobilier, cela peut ne rien coûter car il négociera aussi le prix à la baisse avec le vendeur de l'équivalent de son coût (3% pour un accompagnement total depuis la sélection des biens à visiter jusqu'à la signature), voir de plus.

Les coûts pour l'acheteur d'un bien immobilier neuf

La TVA sur la valeur d'achat (« IVA »). Son taux est de 10% dans toute l'Espagne. Le vendeur devra reverser cette TVA au Service des Impôts.

La taxe sur la documentation juridique (« Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados » ou IAJD). Cette taxe est générée par la signature chez le notaire et l'inscription du bien au Registre de la Propriété. Le taux d'imposition applicable est variable selon la communauté autonome, de 0,5% et 1,5% sur le montant de la vente: 1,5% pour l'Andalousie, la Communauté Valencienne et la Catalogne, 0,75% pour la Communauté de Madrid et 0,5% au Pays Basque.

Les coûts pour le vendeur d'un bien immobilier ancien

La commission de l'agence immobilière, de 3 à 5% du prix de la vente, avec très souvent un fixe pour les biens de faibles valeurs (comptez par exemple 3500 € pour un bien inférieur à 50.000 €). Le vendeur peut déduire les frais de commission de l'assiette de

l'impôt sur la plus-value immobilière. Si vous donnez votre bien en exclusivité à une agence, vous pouvez négocier à la baisse la commission.

L'impôt national sur la plus-value immobilière (« plusvalía de Hacienda »). Si vous êtes résident en Espagne, vous êtes soumis à l'IRPF, l'impôt sur les revenus des personnes physiques (« Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ») : pour les premiers 6000 € de plus-value, le vendeur est taxé à 19%, de la tranche 6000 à 50000 €, le taux est de 21% et au-delà de 50000 €, c'est 23%. Si vous n'êtes pas résident en Espagne, vous êtes soumis à l'IRNR, l'impôt sur les revenus des non résidents (« Impuesto sobre la Renta de no Residentes ») et le taux est de 19% sur la plus-value réalisée. Important : (1) si vous réinvestissez tout ou partie de la vente dans l'achat d'un autre logement dans les 2 ans suivant la vente du premier, vous bénéficiez d'une remise fiscale ; (2) si vous avez plus de 65 ans, vous n'avez pas d'impôts à payer sous certaines conditions ; (3) si vous n'êtes pas résident en Espagne et si vous êtes propriétaire depuis moins de 10 ans, l'acheteur doit retenir 3% du prix de la vente et le reverser aux services fiscaux, de cette façon l'administration s'assure que le vendeur paiera l'IRNR correspondant à la plus-value sur la vente (une fois le calcul de cet impôt réalisé, l'administration fiscale remboursera au vendeur la différence en cas de trop perçu ou exigera au vendeur un paiement complémentaire)

L'impôt municipal sur la plus-value (« plusvalía municipal » ou « Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana »). C'est un impôt qui dépend de la localisation du logement, du nombre d'années passées dans le logement et de la valeur cadastrale du terrain sur lequel est construit le logement. Le coût : de quelques centaines d'Euros à plusieurs milliers d'Euros.

Le certificat d'efficacité énergétique (« certificación de la eficiencia energética ») : obligatoire lors de la signature chez le notaire, son coût varie de 100 à 500 €.

Les frais d'annulation d'hypothèque dans le cas où l'hypothèque du vendeur est encore en cours (rajouter aussi les frais notariés liés à cette annulation)

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

• 17/01/2018 - Les News Immobilières de Janvier 2018 en Espagne

Les loyers augmentent de 18% en Espagne en 2017 ! Et... baissent à Barcelone !

Le prix du logement locatif en Espagne continue à augmenter, avec +18,4% en 2017. À Barcelone, les prix des locations sont en baisse de 2,4%, bien qu'elle reste la ville la plus chère d'Espagne : les deux raisons de cette baisse sont un prix trop élevé et les conséquences de la crise politique catalane. A l'opposé, du côté des fortes hausses, Santa Cruz de Tenerife et Las Palmas de Gran Canaria sont les capitales provinciales où les prix ont le plus augmenté avec +23%. Madrid enregistre une hausse de 8%, Palma de 16%, Malaga et Séville de 15%, Alicante de 12% et Valence de 9%.

Les résidences secondaires ont le vent en poupe en Espagne !

La récupération du marché immobilier espagnol a atteint le secteur des résidences secondaires en 2017, avec une croissance des achats supérieure (+20% en 1 an) à celle des résidences principales (+18%). Aux étrangers déjà nombreux les années précédentes, se sont rajoutées les familles espagnoles dont le pouvoir d'achat a récemment augmenté. L'acheteur national type a plus de 45 ans, plutôt madrilène ou barcelonais, et recherche un logement avec deux chambres.

L'Espagne devient le second pays au monde accueillant le plus de touristes

Avec 82 millions de touristes étrangers, l'Espagne a dépassé les Etats-Unis en 2017, mais demeure derrière la France (89 millions). Nous l'avions déjà écrit il y a un an, l'Espagne pourrait bien dépasser la France en 2020 et devenir ainsi le premier pays d'accueil des touristes au monde. 2017 a été une excellente année pour le tourisme espagnol avec une hausse de la fréquentation de 9% par rapport à 2016, avec de fortes hausses en provenance d'Amérique latine, des Etats-Unis et de la Russie. Mais près de la moitié des

touristes proviennent encore de 3 marchés européens de proximité : la Grande-Bretagne, la France et l'Allemagne.

Mais... 131.000 touristes français de moins en 3 mois en Catalogne !

Selon l'INE, il y a eu 131.000 touristes français de moins en Catalogne en septembre, octobre et novembre 2017, avec une chute de 105.000 juste pour le mois d'octobre. C'est la conséquence directe de la crise politique catalane générée par la volonté d'indépendance des nationalistes catalans. Les autres « gros marchés » ont moins souffert : baisse de 23.000 du nombre de Britanniques et de 14.000 des Allemands.

La situation politique catalane paralyse 400 millions € d'investissements en bureaux

La situation politique en Catalogne a conduit à bloquer des investissements immobiliers en bureaux à Barcelone pour environ 400 millions d'euros. Parmi les opérations qui ont été ralenties par la situation politique, il y a celle d'Hispania, qui avait mis en vente un ensemble de bâtiments dans toute l'Espagne, dont cinq à Barcelone, ou celui de Realia et de l'immeuble Imagina, siège de Mediapro.

Les investissements hôteliers en hausse de 79% en 2017 !

L'année 2017 est historique pour l'hôtellerie espagnole. L'investissement total (y compris les acquisitions) dans le secteur atteint 3.907 millions d'euros en 2017, soit une augmentation de 78,9% par rapport à l'année précédente. C'est un record, le précédent était de 2.600 millions € en 2015. C'est aussi le second investissement hôtelier européen derrière la Grande Bretagne, et devant l'Allemagne et la France. Par zones, ce sont les Canaries qui ont attiré le plus de fonds (27%), devant les Baléares (17%), Barcelone et Malaga (15% pour chaque), encore une fois, l'effet « indépendance de la Catalogne » a joué en défaveur de Barcelone : à partir du 1er octobre 2017, plus aucune transaction hôtelière n'a été réalisée dans la capitale catalane.

Le géant mondial de l'immobilier commercial ouvrira 5 outlets de luxe en Espagne

Simon Property Group, la plus grande entreprise d'immobilier commercial du monde a décidé de se développer en Espagne. Et elle le fera par l'intermédiaire de son entité européenne McArthurGlen, dont elle contrôle 50% du capital. Cette entreprise, spécialisée dans les outlets de marques de luxe et premium, prévoit d'ouvrir cinq centres en Espagne. L'investissement total sera de 750 millions d'euros. Le premier projet ouvrira ses portes fin 2018 : c'est un outlet pour les marques de luxe à proximité du centre commercial Plaza Mayor à Malaga, un investissement d'environ 140 millions €.

Le premier logement espagnol vendu en Bitcoin

Le Bitcoin gagne du terrain comme mode de paiement. Une société immobilière catalane a mis à la vente en bitcoins le premier logement espagnol. C'est un dernier étage dans la Place « Imperial Tarraco » de Tarragone qui coûte 40 bitcoins (330.000 euros au taux de change actuel du 17 janvier de la crypto-monnaie, en chute par rapport au moment où l'agence l'a mis en location).

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

• 11/01/2018 -La Crise Immobilière en Catalogne est bien là ! Vive Tabarnia !

Conséquence de l'instabilité politique et de la vraie-fausse déclaration d'indépendance en Catalogne, le secteur immobilier catalan souffre de plus en plus, en particulier à Barcelone qui enregistre trois mois consécutifs de baisse des prix des logements dans un marché atone ! Néanmoins, une lueur d'espoir se profile à l'horizon, et elle s'appelle... « Tabarnia ».

Nous vous avons présenté la situation politique en Catalogne et ses conséquences sur l'activité immobilière jusqu'au milieu de décembre 2017 dans plusieurs articles :

- dès juillet 2017 (« l'info avant l'info »), quand nous annoncions déjà (SCOOP : les prix immobiliers en baisse à Barcelone !) les conséquences possibles de la tenue du vrai-faux référendum du 1er octobre organisé par les nationalistes catalans, en

particulier une baisse des prix immobiliers à Barcelone et l'abandon de l'idée de Barcelone comme siège de l'Agence Européenne du Médicament –

- le 4 octobre 2017, quelques jours après le référendum, nous avons aussi prévu (Crise en Catalogne : quel impact sur l'immobilier ?) l'application de l'article 155 par le gouvernement espagnol associé à de nouvelles élections en Catalogne, et son impact sur le secteur immobilier régional : « moins de demandes et plus d'offres sont annonciateurs d'une baisse des prix », ce qui s'est effectivement passé en octobre et en novembre à Barcelone.
- le 31 octobre 2017, quand nous avons écrit que les prix dans l'immobilier de luxe pourraient chuter jusqu'à 20% à Barcelone, sous l'impulsion de deux phénomènes, une bulle immobilière spécifique à Barcelone et la situation politique et économique très instable en Catalogne.
- Dans nos news immobilières de novembre 2017 en Espagne, « Spécial Crise en Catalogne », où nous montrions la baisse du trafic aérien étranger à l'aéroport de Barcelone en octobre 2017, la baisse de 10% des demandes d'estimation de la valeur des biens immobiliers en Catalogne, la chute de la croissance des ventes immobilières en Catalogne (de +30% en mai 2017 à +2% en septembre 2017), un net ralentissement de la hausse des prix de vente, une chute de 25 à 50% des investissements immobiliers, etc
- fin novembre 2017, dans notre analyse prospective sur le marché immobilier espagnol en 2018 où nous envisagions une baisse des prix à la vente et à la location en Catalogne, et en particulier à Barcelone tant que la situation politique locale restait confuse et, en cas de nouvelles volontés indépendantistes, une chute brutale des prix à la vente
- Dans nos news immobilières de décembre 2017 en Espagne, pour la confirmation de la baisse des prix immobiliers à Barcelone en novembre après celle d'octobre, et la baisse de l'investissement immobilier annuel à Barcelone (-12%) pour la première fois depuis 5 ans.

Qu'y a-t-il de nouveau fin décembre 2017 et en janvier 2018 dans la situation politique en Catalogne ?

D'abord de nouvelles élections à la Generalitat (assemblée régionale de Catalogne) le 21 décembre 2017, avec près de 82% de participation, dont les enseignements sont doubles :

les nationalistes sont en très léger recul et minoritaires en voix (47,5%) mais, du fait d'un découpage électoral qui donne l'avantage au monde rural, ils sont majoritaires en sièges (79/135), ce qui est un retour à la case départ

le parti le plus voté est Ciudadanos, un parti centriste libéral pro-européen et anti-indépendantiste, avec plus de 25% des voix (36 sièges)

La séparation de la société catalane en deux groupes d'égale importance est confirmée par cette élection et la situation politique continue à être bloquée, ce qui n'est pas un bon signe pour l'économie régionale.

Mais un autre élément politique s'est invité au débat, et d'une manière plutôt originale. Il s'agit de Tabarnia.

De quoi s'agit-il ? Opposé à l'indépendantisme, un groupe de Catalans réclame l'autonomie de plusieurs cantons (comarques) opposés à l'indépendance, comprenant Barcelone et ses environs (le « bar » de Tabarnia) et Tarragone et ses environs (le « ta » de Tabarnia), afin de se séparer du reste de la Catalogne et se constituer en tant que communauté autonome au sein de l'État espagnol.

Au début, Tabarnia est un concept satirique qui tend à se moquer des arguments nationalistes catalans en les retournant contre eux, et qui reste peu connu jusqu'à fin décembre avec l'apparition d'une pétition sur la plate-forme change.org demandant aux députés espagnols de reconnaître Tabarnia comme une nouvelle région autonome d'Espagne (la pétition a recueilli pour l'instant 240.000 signatures). L'idée est alors relayée

par tous les réseaux sociaux et la presse internationale, et le débat devient alors plus sérieux, Tabarnia apparaissant de plus en plus comme une alternative légale et crédible en cas de nouvelle volonté d'indépendance des nationalistes.

Comment réagissent l'économie de la Catalogne et le secteur immobilier à la crise politique ?

En un seul mot : MAL !

Les indicateurs économiques catalans sont tous en berne :

Ce sont plus de 3200 entreprises, parmi les plus importantes de Catalogne, qui ont déplacé leurs sièges sociaux hors de Catalogne, dont plus d'un millier leurs sièges fiscaux, ce qui impliquera une perte de recettes fiscales pour la région

Les créations de sociétés en Catalogne sont en chute de 14% en décembre 2017 selon le Registro Mercantil Central (Registre du Commerce), après -25% en novembre, -12% en octobre et -34% en septembre !

En 2016, la Catalogne était la région d'Espagne qui avait le plus réduit son taux de chômage. En 2017, elle est au 12ème rang des régions espagnoles pour le même indicateur ! En décembre 2017, il s'est créé en Catalogne 8.400 emplois de moins qu'en décembre 2016.

En novembre 2017, selon l'INE (l'institut public de statistique espagnol), les dépenses totales des touristes ont baissé de 4% en Catalogne quand elles ont augmenté en moyenne de 15% dans le reste de Espagne, et même +24% aux Baléares et +22% à Madrid ! Et il est probable que le même scénario se soit produit en décembre.

Selon le bureau d'étude STR Magma HC, le taux d'occupation hôtelier à Barcelone en octobre 2017 (79%) est le plus faible enregistré un mois d'octobre depuis 2008 ! Alors que jusqu'en septembre, Barcelone avait battu tous ses records historiques d'occupation hôtelière.

Et l'immobilier est l'un des secteurs les plus touchés par la crise politico-économique catalane :

Troisième baisse consécutive des prix immobiliers à Barcelone : selon le site Idealista, les prix de vente dans l'ancien après avoir baissé en octobre (-0,04%) et novembre (-0,3) ont de nouveau baissé en décembre (-0,9) et la baisse s'accélère, du jamais vu à Barcelone depuis... février 2013 ! Fin décembre 2017, les prix barcelonais sont revenus au niveau de mai 2017 alors que, sur la même période, les prix ont augmenté de... 16% à Palma ou de 8% à Madrid.

Les loyers ont aussi baissé à Barcelone de 2,4% en décembre 2017 par rapport à décembre 2016 pour cause d'une demande réduite et de loyers prohibitifs. Alors que sur la même période, ils augmentaient ailleurs en Espagne de... 20% !

Finalement, les investissements immobiliers en Catalogne auront chuté en 2017 de 17% à 2093 millions € contre 2510 millions € en 2016. C'est le quatrième trimestre 2017 (en plein dans l'incertitude politique) qui a pesé le plus dans cette baisse avec une chute de 30% des investissements à 470 millions € contre 672 millions € au quatrième trimestre 2016.

Alors quel scénario pour le premier semestre 2018 ?

Ces mauvais indicateurs économiques conjugués à la continuité de l'instabilité politique feront que l'économie catalane pourrait entrer en récession à la fin du 1er trimestre 2018 (avec deux trimestres consécutifs de baisse de PIB, le quatrième trimestre 2017 étant déjà en baisse).

Les indépendantistes catalans étant majoritaires en sièges (même si ils ne le sont pas en voix) à la Generalitat de Catalunya, il est probable qu'ils se focalisent encore sur leur objectif principal : obtenir l'indépendance de la Catalogne. Cette situation amènera à un nouveau blocage politique qui aura de nouveau des conséquences économiques négatives, les mêmes causes produisant les mêmes effets.

Alors à court terme, au premier semestre 2018, les prix immobilier devraient encore baisser car les acheteurs, un peu (ou très) inquiets de la tournure des événements, vont se faire de plus en plus rares. Donc si vous voulez acheter, notre conseil est d'attendre.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **19/01/2018 - Chine : baisse de la croissance des prêts dans le secteur immobilier en 2017**

BEIJING, 19 janvier (Xinhua) -- Les prêts dans le secteur immobilier chinois ont progressé à un rythme plus faible en 2017, a-t-on appris vendredi de données publiées par la banque centrale.

Fin 2017, les prêts en cours dans le secteur immobilier s'élevaient à 32.200 milliards de yuans (environ 5.000 milliards de dollars), en hausse de 20,9% sur un an, selon un rapport publié par la Banque populaire de Chine.

Cette croissance est inférieure de 6,1 points de pourcentage à celle enregistré fin 2016.

Source : french.xinhuanet.com

- **18/01/2018 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 7% en 2017**

BEIJING, 18 janvier (Xinhua) -- Les investissements chinois dans la promotion immobilière ont augmenté de 7% sur un an en 2017, en baisse de 1,1 point de pourcentage par rapport aux trois premiers trimestres de 2017 et en hausse de 0,1 point de pourcentage par rapport à 2016, a annoncé jeudi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Le total des investissements immobiliers en 2017 était d'environ 11.000 milliards de yuans (environ 1.700 milliards de dollars), a noté le BES.

Ce montant comprend les investissements dans les bâtiments résidentiels, en hausse de 9,4% sur un an.

La surface au sol nouvellement mise en construction était de 1,79 milliard de mètres carrés, en hausse de 7% sur un an. En particulier, la surface au sol des bâtiments résidentiels a progressé de 5,3%.

Les ventes totales de bâtiments commerciaux ont atteint 13.370 milliards de yuans, en hausse de 13,7% sur un an, alors que les ventes de bâtiments résidentiels étaient en hausse de 11,3%.

Source : french.xinhuanet.com

- **18/01/2018 - Chine : les prix de l'immobilier stables en décembre**

BEIJING, 18 janvier (Xinhua) -- Le marché immobilier de la Chine est resté globalement stable en décembre 2017 avec des prix des logements en légère baisse dans les grandes villes en raison des contraintes sévères sur les acquisitions, a indiqué lundi le Bureau d'Etat des Statistiques (BES).

Sur une base mensuelle, les prix des logements résidentiels neufs dans les villes de premier rang sont restés inchangés, et ceux des logements anciens ont baissé de 0,1%.

En revanche, le marché immobilier des villes de deuxième et troisième rangs montre des signes de reprise, avec des prix des logements résidentiels neufs en hausse mensuelle de 0,6% et de 0,5% respectivement, indiquent les données du BES.

Les prix du neuf ont baissé en base annuelle dans 9 des 15 grandes villes considérées comme les "marchés les plus chauds". En base mensuelle, les prix des logements neufs ont chuté dans 4 villes sur 15, alors que les prix ont baissé par rapport à novembre dans les villes de Beijing, de Hangzhou et de Hefei.

Selon Liu Jianwei, statisticien au BES, les prix des logements sont restés globalement stables dans les grandes villes, les mesures de contrôle différenciées continuant à porter leurs fruits.

Les chiffres prouvent que les mesures de refroidissement prises par le gouvernement pour prévenir les bulles d'actifs sur le marché immobilier sont en train de produire l'effet prévu.

Le marché immobilier chinois a connu début 2017 une flambée des prix dans certaines grandes villes, mais a enregistré un refroidissement suite à une série de mesures restrictives prises par le gouvernement, mesures faisant écho à l'appel du gouvernement central qui exige que les logements soient utilisés pour y habiter et non pour faire de la spéculation.

Près de 110 villes et organismes gouvernementaux ont introduit plus de 270 restrictions pour contrôler le marché immobilier, avec la mise en oeuvre de plus de 30 politiques de refroidissement à Beijing, selon Centaline Property.

La Chine maintiendra la cohérence et la continuité de la politique et adoptera des politiques immobilières différenciées en 2018, a indiqué un communiqué publié à l'issue de la Conférence centrale sur le travail économique qui s'est tenue en décembre 2017.

Source : french.xinhuanet.com

• 17/01/2017 - Le marché du luxe chinois explose en 2017

Le marché chinois du luxe se redresse et explose même. Après plusieurs années de déprime, les ventes de produits de luxe en Chine ont, en effet, crû d'environ 20% en 2017 par rapport à l'année précédente, à 142 milliards de yuans (18 milliards d'euros), soit leur rythme le plus élevé depuis 2011.

L'année écoulée a été favorable au marché du luxe chinois. Ce dernier a, en effet, connu une nette reprise, après plusieurs années de déprime, montre une étude du cabinet de conseil Bain & Co publiée mercredi et citée par Reuters. Les ventes de produits de luxe en Chine se sont ainsi accrues d'environ 20% en 2017 par rapport à l'année précédente, à 142 milliards de yuans (18 milliards d'euros), soit leur rythme de progression le plus élevé depuis 2011, année où le marché avait commencé à céder au ralentissement dû à l'affaiblissement de la croissance et de la lutte contre la corruption. Il ressort de la même étude que les dépenses des consommateurs chinois représentent près du tiers (32%) du marché mondial du luxe estimé à 262 milliards d'euros. Ce qui constitue une aubaine pour les géants du secteur, comme les français LVMH et Kering – la maison-mère de Gucci – ou Burberry.

Ce retour à la croissance du marché chinois vient après un passage à vide ces cinq dernières années au cours duquel il «a pratiquement stagné», a dit Bruno Lannes, associé chez Bain à Shanghai qui évoquer un «rebond extraordinaire», en 2017, ajoutant que les baisses de prix et la réduction des droits de douane ont joué un rôle déterminant. Les auteurs de l'étude font remarquer que la Chine cherche à rééquilibrer son modèle de croissance en encourageant la consommation. Mais, ajoutent-ils, les autorités chinoises ont aussi réduit les droits de douane et lutté contre le marché parallèle des «daigus», ces acheteurs qui revendent moins cher qu'en Chine d'authentiques produits achetés en Europe.

Le marché domestique chinois ne représente que 8% des ventes mondiales de produits de luxe, selon Bain, les acheteurs chinois réalisant trois quarts de leurs achats à l'étranger. Cette embellie devrait se poursuivre cette année, selon la même source. Bain & Co table, en effet, sur une croissance encore soutenue des achats de produits de luxe par les Chinois grâce à «la demande des millenials et pour le prêt-à-porter haut de gamme». Le cabinet-conseil s'attend à une hausse un peu inférieure à 15% en raison de la forte progression de 2017. Ce sont, en effet, les millenials, c'est-à-dire les 20-34 ans, qui portent la reprise du marché et qui font le bonheur de marques ayant su se renouveler comme Coach au détriment de griffes plus classiques comme Prada, précise l'étude. «Une nouvelle Chine émerge avec de nouveaux consommateurs qui n'étaient pas là il y a cinq ans et qui ont des profils, des attentes et des goûts différents», affirme Bruno Lannes.

Source : lematin.ma