

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE JUILLET 2018

Maroc

- ▶ Progression de l'encours des crédits alloués au secteur de 3,5% à fin avril 2018 (3,4% pour l'habitat et 3% pour les promoteurs immobiliers) ;
- ▶ Hausse du volume des transactions enregistrées dans le secteur immobilier de 1,5% au cours du 1er trimestre 2018 (16,1% pour les terrains, 6,2% pour celui des actifs à usage professionnel et -3% pour les biens résidentiels) ;
- ▶ Progression des transactions portant sur le foncier à Casablanca de 6,9% durant le premier trimestre 2018 comparé à la même période de l'année dernière ;
- ▶ Chute des prix des terrains à Casablanca de 10 à 20 % ;
- ▶ Expansion de l'immobilier de luxe sur l'ensemble du territoire ;
- ▶ Désintéressement de la nouvelle génération de MRE pour l'investissement immobilier au Maroc.

France

- ▶ Hausse des prix du mètre carré sur un an en moyenne de 4,3% au niveau national : 5,2% en Ile-de-France et de 3,9% dans le reste du territoire (6,2% pour les appartements en région parisienne et 4,5% ailleurs et pour les maisons, elle a respectivement été de 3,2% et 3,7% ;
- ▶ Hausse des transactions de 4,2% de janvier à fin juin 2018 ;
- ▶ Recul des mises en chantier de logements neufs de 4,3% et des permis de construire de 4% d'avril à juin, comparé à la même période de 2017 ;
- ▶ Hausse de l'investissement locatif de 17% entre juin 2017 et juin 2018 ;
- ▶ Réduction des aides pour le marché du neuf accompagnée par un recalibrage du prêt à taux zéro (PTZ) ;
- ▶ Baisse des taux d'emprunt actuels qui retrouvent leurs niveaux de fin 2016.

Etats-Unis

- ▶ Hausse des promesses de ventes de logements anciens de 0,9% par rapport à mai. Sur un an, elles se sont contractées de 2,5 ;
- ▶ Progression des prix immobiliers des 20 principales métropoles des Etats-Unis de 6,5 % sur un an ;
- ▶ Baisse des ventes de logements neufs de 5,3% en juin. Sur un an, elles ont bondi de 2,4% ;
- ▶ Recul des reventes de 0,6%, en juin. Sur un an, elles sont en baisse de 2,2% ;
- ▶ Repli des mises en chantier de 12,3% au rythme annualisé ;
- ▶ Baisse du nombre de permis de construire en juin de 2,2% au rythme annualisé.
- ▶ Bond des dépenses de la construction de 0,4%. Sur un an, elles ont accéléré de 4,5%. Les dépenses de construction privées ont augmenté de 0,3% et celles dans le public a ralenti à 0,7%.
- ▶ Stabilité de l'indice de confiance des professionnels du secteur NAHB qui s'établit à 68.

Royaume-Uni

- ▶ 27% des agences immobilières britanniques sont en grande difficulté. Une centaine d'agences a déjà été déclarée insolvable depuis le début de l'année ;
- ▶ Chute du nombre de transactions de 20% dans la capitale britannique depuis 2014.

Espagne

- ▶ Hausse du nombre de nouveaux permis de construction sur les quatre premiers mois de 2018 de + 22,9% de plus que sur la même période de 2017 ;
- ▶ Vente de 12.800 millions d'euros d'actifs immobiliers par CaixaBank au fonds d'investissement américain Lone Star et 100% du capital de Servihabitat, ce qui en fait l'une des transactions les plus importantes de l'année sur le marché ;
- ▶ Hausse de l'investissement immobilier direct au deuxième trimestre 2018 de 14% par rapport à 2017 ;
- ▶ 30% des logements des nouveaux projets immobiliers sont réservés par les promoteurs au secteur social.

Chine

- ▶ Hausse des prêts immobiliers à fin juin de 18,6% sur un an ;
- ▶ Bond des prix moyens des logements neufs dans les 70 grandes villes chinoises de 5%, contre 4,7% en mai sur un an ;
- ▶ Progression des investissements dans le développement immobilier de 9,7% en base annuelle au premier semestre de l'année, une croissance légèrement inférieure à celle de 10,2% enregistrée de janvier à mai ;
- ▶ Ralentissement du rythme de croissance pour le 3e mois consécutif, depuis un pic de hausse de 10,4% au premier trimestre ;
- ▶ Bond des ventes de locaux commerciaux mesurées en surface de 3,3% sur un an.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 4-12

- 31/07/2018 - Il fait l'actu : Abdellatif Jouahry, Wali de Bank Al-Maghrib
- 27/07/2018 - L'expansion de l'immobilier de luxe au Maroc
- 25/07/2018 - Le retour des MRE au pays ne relancera pas le marché immobilier
- 23/07/2018 - Casablanca revoit ses prix à la baisse
- 19/07/2018 - Immobilier: Le locatif profite du ralentissement de la demande à l'achat
- 12/07/2018 - Le Maroc a tout le potentiel pour développer son marché de l'immobilier de luxe
- 11/07/2018 - Réalité virtuelle, l'avenir du marketing immobilier : Elle commence à se développer au Maroc
- 10/07/2018 - Immobilier: La demande des MRE en berne
- 10/07/2018 - Le ministre de l'habitat appelle les MRE à investir davantage dans l'immobilier

France

P 13-26

- 13/07/2018 - Le secteur immobilier se porte bien en 2018
- 11/07/2018 - Le marché du bâtiment se retourne
- 11/07/2018 - Logements neufs : pourquoi le bâtiment redoute un retournement de conjoncture
- 07/07/2018 - Le pic d'activité du marché immobilier est passé
- 04/07/2018 - L'immobilier de luxe se porte comme un charme
- 02/07/2018 - Immobilier ancien : le marché se stabilise, après deux années d'activité record
- 01/07/2018 - La production de logements neufs se grippe

Etats-Unis

P 27-29

- 31/07/2018 - USA/Immobilier : Hausse des prix immobiliers conformes aux attentes

Royaume-Uni

P 30

- 17/07/2018 - Au Royaume-Uni, 7000 agences immobilières en «détresse financière»

Espagne

P 31-33

- 25/07/2018 - Greenpeace s'attaque à la bétonisation des côtes en Espagne
- 11/07/2018 - Les News Immobilières de Juillet 2018 en Espagne

Chine

P 34-35

- 21/07/2018 - Les prêts immobiliers aux particuliers en Chine enregistrent une croissance plus lente
- 17/07/2018 - Chine: Les prix des logements neufs en hausse de 1% en juin
- 17/07/2018 - Chine : Les prix du logement restent stables au mois de juin
- 17/07/2018 - Développement immobilier : la croissance des investissements chinois ralentit au premier semestre de 2018

[*Lire le détail...*](#)

- **31/07/2018 - Il fait l'actu : Abdellatif Jouahry, Wali de Bank Al-Maghrib**

Le marché immobilier a été marqué en 2017 par une hausse notable des prix et un repli du nombre de transactions, souligne Bank Al-Maghrib.

Dans son rapport annuel au titre de l'exercice 2017, Bank Al-Maghrib fait savoir que l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a ainsi enregistré une progression de 5% après celle de 1,3% en 2016, précisant que ce renchérissement a concerné toutes les catégories d'actifs, à savoir les biens résidentiels (+4,9%), le foncier (+5,3%) et les biens à usage professionnel (+7%).

Quant au volume de transactions, il a reculé de 7,6% durant l'année écoulée, après une augmentation de 8,4% en 2016, relève la même source, notant que ce volume a diminué de 8,7% pour les biens résidentiels, de 4,8% pour les terrains et de 3,5% pour les biens à usage professionnel. En outre, le rapport fait ressortir que l'analyse de l'évolution infra-annuelle de l'IPAI indique des appréciations importantes durant les trois premiers trimestres de 2017 avec une hausse trimestrielle moyenne de 6,5%.

Au T4-2017, le rythme de progression des prix est revenu à 0,9%, avec une stagnation pour les biens résidentiels, fait remarquer Bank Al-Maghrib. En parallèle, le nombre de transactions s'est quasiment stabilisé durant les T1 et T2 de 2017, avant de régresser de 17,4% au troisième trimestre et de 11,2% au quatrième. Dans les principales villes, à l'exception de Rabat où l'IPAI est resté stable d'une année à l'autre, l'augmentation des prix des actifs immobiliers a été quasi-généralisée, avec des hausses allant de 4,5% à Kénitra à 7,5% à Fès.

De même, hormis Casablanca où les ventes ont augmenté de 4,5%, le recul du nombre de transactions a concerné toutes les autres principales villes, avec des replis variant de 2,9% à Oujda à 20,9% à Tanger.

Source : Challenge.ma

- **27/07/2018 - L'expansion de l'immobilier de luxe au Maroc**

Avec son climat tempéré, ses plages, ses montagnes et l'ensemble de ses richesses historiques et culturelles, le Maroc attire de nombreux investisseurs. L'immobilier de luxe y est déjà présent et devrait se développer rapidement dans les prochaines années selon Mr Taoufik Kamil, président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI).

Un fort potentiel en plein développement

Les derniers chiffres du crédit immobilier montrent que la production a recommencé à augmenter après une longue période d'affaissement. La crise économique subie par le pays semble être terminée et de nombreux indicateurs sont aux verts.

Les efforts fournis pour le soutien et l'accompagnement des régions commencent également à porter leur fruit. Ainsi, le développement est orienté vers les atouts de chaque ville, ce qui permet d'utiliser les points forts pour favoriser la croissance.

De nombreuses entreprises ou particuliers s'installent au Maroc et ce sont souvent des personnes qui veulent se loger dans des habitations confortables et équipées des dernières évolutions technologiques.

Tout le pays est touché

L'essor de l'immobilier de luxe est visible sur l'ensemble du territoire, ce qui est un bon signe pour le développement économique du Maroc. Les financements dans ce secteur sont en hausse et concernent des projets variés.

Outre le fait que le pays attire une multitude d'étrangers, les Marocains commencent également à rehausser leurs exigences dans l'habitat et veulent des logements réalisés avec des matériaux de qualité et dans les normes internationales.

Si l'on ajoute à cela la rapide augmentation de l'industrialisation et du tourisme, on comprend que l'immobilier de luxe a de belles perspectives devant lui. Les chantiers se multiplient d'ailleurs dans l'ensemble des grandes agglomérations comme Casablanca, Marrakech, Meknès, Rabat, Fès ou Tanger.

Ce secteur d'activité donne aussi la possibilité de mettre en valeur les terrains les plus onéreux et donc de soutenir les prix du marché.

Source : *Meilleurtaux.ma*

- **25/07/2018 - Le retour des MRE au pays ne relancera pas le marché immobilier**

Le ralentissement économique au Maroc se fait ressentir significativement sur le marché immobilier. En effet, celui-ci s'essouffle et peine à se relancer. Si historiquement, le retour des MRE au Royaume lors de la saison estivale dynamisait le marché dans les périodes difficiles, ce ne sera pas le cas cette année. La principale raison à cela réside dans le désintéressement accentué de ces derniers pour l'investissement immobilier. Gros plans !

Au Maroc, le marché immobilier peine toujours à décoller en raison du ralentissement de l'économie. Comme l'explique un spécialiste du secteur :

L'immobilier est lié à l'économie du pays. Lorsque l'économie ne va pas bien, l'immobilier en pâtit.

Cela se reflète d'ailleurs à travers la demande des résidents qui n'arrive pas à se relever. Soulignant que la « morosité du secteur continue sur tous les segments », le PDG d'une agence immobilière du pays précise :

Le moral des particuliers peine à se redresser et ne se redressera qu'après une reprise économique globale du pays.

Le désintéressement des MRE pour l'investissement immobilier

Si auparavant, le retour des MRE au pays pour les vacances d'été apportait un souffle au marché immobilier lorsque celui-ci était mis à mal, ce n'est plus le cas depuis quelques années. En effet, selon des agents immobiliers de Casablanca, cette tendance ne disparaîtra pas cette année.

Plusieurs paramètres sont à l'origine de ces estimations. On remarque d'abord un désintéressement de la nouvelle génération de MRE pour l'investissement immobilier au Maroc. De fait, elle préfère plutôt investir dans leurs pays d'accueil. Ensuite, leurs investissements au Royaume dépendent avant tout de leur situation financière dans ces pays.

Or, en Europe, le continent où résident le plus de MRE, la croissance économique revient à peine. D'autant plus que celle-ci, aussi faible qu'elle est, reste menacée par les tendances protectionnistes et la guerre commerciale amorcée par les États-Unis.

Les résultats timides du salon de l'immobilier marocain

Le désintéressement des MRE se reflète à travers les résultats très timides d'un événement récent qui leur a été consacré : le SMAP Expo. Organisé dans des pays du Moyen-Orient et d'Europe, le salon de l'immobilier marocain n'a pas généré un grand nombre de transactions. Son affluence a été peu significative.

Qui plus est, de nombreux MRE multiplient les revendications sur les réseaux sociaux, notamment pour que les promoteurs respectent leurs engagements mais aussi pour une meilleure qualité d'offres immobilières.

Les banques tiennent un rôle important dans la relance du secteur. En effet, en réduisant les taux de leur crédit immobilier, la répercussion sur la demande ne sera visible. Un

banquier confirme ce constat en rappelant que la dernière baisse des taux a eu un effet sur la demande qui est légèrement répartie à la hausse.

Source : *Meilleurtaux.ma*

• **23/07/2018 - Casablanca revoit ses prix à la baisse**

La chute des prix de l'immobilier se poursuit. Malgré tout, qu'il s'agisse de logements de standing moyen ou supérieur, tout se vend beaucoup plus difficilement surtout pour l'ancien. Les vendeurs et les acheteurs se regardent en chiens de faïence, ce qui n'est pas sans ouvrir la porte de la négociation des prix.

Casablanca, toujours pas de regain de dynamisme sur le marché de l'immobilier. À l'instar des principales villes du royaume, les transactions n'arrivent toujours pas à reprendre dans la capitale économique. « La morosité règne encore sur le marché casablançais de l'immobilier. Les promoteurs qui opèrent dans le haut et moyen standing souffrent de grosses méventes. Avec exception au niveau du centre-ville et la proche périphérie où des gens ont vendu leurs villas à usage d'immeubles. Globalement, le marché n'est pas adapté à la demande. On note qu'un déséquilibre est relevé entre les logements produits et les besoins des clients», constate Mohamed Lahlou, Président de l'Association Marocaine des Agences Immobilières (AMAI) et Directeur de l'agence Carrefour Sakane. Il faut dire que l'inadéquation entre l'offre et la demande reste encore parmi les difficultés à franchir. « Les promoteurs immobiliers et les architectes doivent fournir des efforts dans ce sens », martèle Hassan Maaroufi, directeur général de Dyar Immo. « Pour un appartement de 100 m², l'acheteur n'a pas besoin systématiquement de trois chambres et un salon. Aujourd'hui, les acheteurs potentiels font preuve d'attentisme et se montrent très prudents et de plus en plus exigeants. Il faut dire que les habitudes ont changé et les transactions sont réalisées par une clientèle finale qui sait ce qu'elle veut et encore plus regardante sur le rapport qualité/prix», dit-il. Pourtant les prix ont baissé de 10 à 15% par rapport à 2010. « Le prix affiché n'est pas celui de la vente. L'acheteur peut aujourd'hui négocier jusqu'à une baisse de 1500 DH sur le prix du m² affiché », souligne le Président de l'AMAI. «Le marché est toujours en cours de régulation. On ne peut pas dire qu'il y a un recul des prix, mais plutôt un retour à la normale, ou aux prix pratiqués lors du lancement de la commercialisation des projets», relativise un promoteur immobilier.

Les biens neufs plus prisés

Actuellement, une autre tendance se confirme sur le marché casablançais de l'immobilier : les prix pratiqués sur les appartements neufs se sont considérablement rapprochés de ceux des logements de seconde main qui, eux aussi, n'ont pas été épargnés par le mouvement de correction. Selon les indices des prix des actifs immobiliers (IPAI), élaborés conjointement par Bank Al-Maghrib et l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC), les ventes d'appartements de seconde main se sont effondrées à Casablanca durant le premier trimestre de cette année. D'après cette étude, après un léger recul de 0,1%, les prix de l'ancien ont augmenté de 1,2%. En parallèle, les ventes ont enregistré un recul de 13,1% après celui de 4,1% un trimestre auparavant. Ce repli a concerné les appartements avec un taux de 19,1%. «Il est devenu très difficile de vendre un bien de seconde main pour lequel d'ailleurs tout dépend de la superficie. En effet, comme les prix des biens neufs ont baissé, ceux-là sont maintenant plus prisés », confirme Mohamed Lahlou. Est-ce à dire que la baisse des taux des crédits immobiliers appliqués par les banques n'a pas eu l'effet escompté ? «Les banques ne financent plus 100% du prix du logement comme c'était le cas il y a quelques années durant la période 2005-2010. Actuellement, le taux de financement est autour de 70 à 80%, et l'acheteur n'est pas disposé à avoir les 30 à 20 %», enchaîne le Directeur de l'agence Carrefour Sakane avant de pointer du doigt les frais du notaire, l'enregistrement à la Conservation foncière et les frais d'agence qu'il estime à environ 7% du prix de vente. Coïncidence ou pas, si l'on se réfère aux derniers chiffres publiés par Bank Al-Maghrib, les crédits immobiliers au niveau national ont affiché un ralentissement au mois de mai 2018 grimant de 3,4% contre 3,5% durant la même période de l'année dernière. L'encours de ces prêts a atteint les 260,87 milliards

de DH dont 119,04 milliards de DH de crédits à l'habitat et 59,056 milliards de DH de prêts destinés aux promoteurs immobiliers.

Sur Casablanca, ce qui se vend le mieux, ce sont les produits qui correspondent à une demande qui a évolué sur les trois dernières années. Ceux qui vendent actuellement sont ceux qui ont compris ce que souhaite la demande au niveau de la qualité de finition architecturale et aussi en termes de respect des promesses.

Où en sont les prix ?

Paradoxalement, les prix des terrains ont baissé de 10 à 20 % à Casablanca, selon les professionnels eu égard aux nouvelles zones immeubles, notamment dans des quartiers comme Riviera, Oasis, Bd Ghandi, Bd Anoual. Selon d'ailleurs, les indices des prix des actifs immobiliers, de Bank Al-Maghrib et l'ANCFCC), les transactions portant sur le foncier à Casablanca ont progressé de 6,9% durant le premier trimestre 2018 comparé à la même période de l'année dernière. De nombreux propriétaires de villas dans ces nouvelles zones immeubles ont vendu les leurs pour aller s'installer à Dar Bouazza ou encore à Bouskoura. Situés à une vingtaine de km de Casablanca, ces deux pôles périphériques de la capitale économique ont aujourd'hui la cote auprès des Casablancais. Ils affichent un environnement plus calme et sécurisé que Casablanca intra-muros. En effet, la ville verte de Bouskoura, flanquée de sa forêt éponyme de plus de 3 000 hectares, offre aujourd'hui un cadre écologique, proposant dans la foulée des résidences, golfs, hôtels, équipements d'enseignement. « Ce quartier attire surtout les vieux, contrairement à Dar Bouazza qui est plus prisé par les jeunes », soutient un agent immobilier.

Longtemps considérée comme une station balnéaire, Dar Bouazza s'affiche comme une destination résidentielle de premier rang, eu égard à sa proximité avec le centre-ville, l'école belge ou encore l'école américaine George Washington Academy....

Toujours est-il que ces deux destinations très prisées des Casablancais, qui relèvent de l'arrondissement de Nouaceur, se développent au détriment des quartiers intra-muros qui se dépeuplent. Selon les agents de l'immobilier, « la nouvelle clientèle est à la recherche d'un environnement serein, loin des nuisances du centre-ville, mais aussi d'un bon rapport qualité/prix en termes de prestations et cadre de vie ».

Il faut dire qu'il est possible pour un acquéreur d'appartement de faire une très bonne affaire à Casablanca. En effet, si la demande était de plus en plus énorme pour les quartiers qui sont à proximité ou carrément sur le tracé du tramway, tel ne semble plus être le cas. « La proximité du tram n'est plus un argument de vente et c'est un vrai paradoxe. Ces zones-là sont confrontées à des méventes. Les promoteurs immobiliers s'étaient par exemple précipités pour acheter des terrains à Anoual à 35 000 DH/m². Aujourd'hui, ils n'arrivent pas à céder le m² à 20 000 DH », indique le Président de l'AMAI qui précise que de nombreux propriétaires sont en train de vendre leurs appartements. Principale raison avancée par ces derniers : le stationnement ou encore les nuisances sonores.

Locatif

Le jeu des acteurs du marché locatif ne répond pas à la logique des marchés

La période estivale, en général, anime le marché du locatif à Casablanca. Le marché des appartements meublés fleurit principalement en cette période. Les prix démarrent à partir de 5.000 DH à Aïn Sebâa, pour les petites superficies de 60 mètres carrés, en passant par 15.000 DH à Racine ou encore 18.000 DH pour un appartement à Gauthier, pour atteindre jusqu'à 25.000 DH pour un logement meublé à Racine Extension. Pour le locatif non meublé, la variation des prix des appartements à louer essaie de répondre à la logique de la superficie et de la situation géographique. Ainsi, à titre d'exemple, un studio de 40 mètres carrés à Racine est proposé à 5.000 DH par mois, tandis qu'un appartement de 73 mètres carrés à Bourgogne est loué à 6.000 DH/mois. Par ailleurs, le loyer proposé pour un appartement de 78 mètres carrés à Maârif Extension s'élève à 6.500 DH, alors que celui d'un appartement de 90 mètres carrés à Racine est de l'ordre de 9.500 DH, ou encore celui d'un appartement de 142 mètres carrés à Bourgogne est

de l'ordre de 10.000 DH. Quant à un appartement de 200 mètres carrés au quartier Princesses, le loyer demandé est de 20.000 DH. Au-delà de la reprise ponctuelle, le marché reste calme durant l'année. En cause, d'un côté les offres non abordables laissent les locataires réticents. De l'autre, des promoteurs qui se sont orientés vers ce business peinent à s'offrir une rentabilité certaine. Cette situation est due principalement à une perte de confiance instaurée par l'absence de réactivité des jugements des tribunaux et par la prolifération de l'informel. Dans un mémorandum présenté au ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la ville, la Fédération Nationale de la Promotion Immobilière (FNPI) a préparé des propositions à court, moyen et long termes. Une requête qui concerne tous les segments du marché. Concernant le locatif, pour pallier les problèmes liés à l'application de la Loi sur le locatif et principalement ceux liés à la non exécution des décisions d'évacuation prononcées par les tribunaux, la FNPI a pensé à la création d'un fonds de garantie dédié au locatif. Il sera alimenté par le fonds social de l'habitat ou toute autre ligne de financement et servirait à indemniser les investissements en cas de non-paiement des loyers et de difficultés liées aux jugements des tribunaux. Par ailleurs, la FNPI souhaite relancer l'investissement dans l'immobilier destiné au locatif. Pour cela, elle propose de revenir aux avantages fiscaux prévus avant 2014 et qui consistaient en une exonération des revenus locatifs sur une période de trois ans. En cas d'accord, la profession estime de rallonger cette initiative à 5 ans. De plus, la FNPI suggère de mettre en place un taux préférentiel pour les acquisitions destinées au locatif.

Source : Challenge.ma

- **19/07/208 - Immobilier: Le locatif profite du ralentissement de la demande à l'achat**

La taille du marché du locatif est inférieure à celle de l'acquisition. Mais des agents immobiliers rapportent que la location affiche bonne dynamique, profitant justement de l'atonie de l'immobilier à l'achat.

Si l'atonie globale du secteur immobilier n'est plus un secret, le marché du locatif résidentiel affiche une meilleure mine, justement en raison des difficultés que connaît le premier segment.

"La taille du marché locatif est toutefois inférieure à celle du marché de l'acquisition", nous explique William Simoncelli, Directeur général de l'agence Carré Immobilier. "La tendance au Maroc est globalement à l'acquisition. Cela étant, il y a un intérêt croissant de la demande pour la location, en conséquence de la cherté des prix de l'acquisition", indique-t-il.

Notre interlocuteur rappelle que les prix de l'immobilier résidentiel à l'achat ont globalement augmenté ces dernières années, sans que le niveau des revenus des résidents ne suive.

Othman Benhallam, directeur de l'agence Guy Hoquet au Maroc confirme avoir également observé l'engouement croissant pour la location, et ce sur tous les segments: "Les personnes qui ne peuvent pas acheter se rabattent automatiquement sur la location. De leur côté, les propriétaires qui n'arrivent pas à vendre mettent leurs biens en location en attendant une reprise de la demande", explique-t-il. Notre interlocuteur ajoute qu'au niveau de son agence, de plus en plus de biens immobiliers sont mis en location.

La croissance de la demande pour la location n'a toutefois pas engendré une envolée des prix des loyers: "Les prix de la location sont restés stables ces dernières années. Bien évidemment, tout dépend de la qualité du bien, les appartements neufs et bien entretenus se louent à des prix plus chers", ajoute M.Benhallam.

Du côté de l'agence Carré Immobilier, William Simoncelli constate plutôt une baisse des prix à la location pour habitation, estimant que l'arbitrage des propriétaires en faveur de la location plutôt que la vente conduit à "une offre conséquente".

La tendance est toutefois différente selon les villes: "Des villes comme Casablanca ou Rabat sont naturellement plutôt orientées vers la location, vu que ce sont des marchés plus matures", explique M.Simoncelli.

Louer en attendant des jours meilleurs

Il faut dire que sur de multiples fronts, la location semble avantageuse dans des temps où l'acquisition pour les demandeurs, aussi bien que la vente pour les propriétaires, semblent ne pas être des options financièrement intéressantes

C'est surtout le cas pour les éventuels acquéreurs qui, à l'heure actuelle, ne disposent pas de suffisamment de moyens pour acheter: "Lorsque vous êtes jeune par exemple, il faut se constituer un capital pour pouvoir acheter, et en attendant la location se présente comme un choix intéressant", explique William Simoncelli.

Il ajoute: "Au Maroc, nous sommes un peu éduqués à penser qu'il faut absolument acheter, et que la location est de l'argent perdu, jeté par les fenêtres, ce qui est une image erronée. Le montant du loyer peut correspondre des fois au montant de la traite en cas d'acquisition. Mais il faut avoir une approche plutôt financière et non émotive ou affective".

Notre interlocuteur affirme que la demande pour l'achat n'est pas près de redécoller et que "l'immobilier reste difficilement accessible", en dépit de différentes incitations pour le redynamiser.

La frilosité et l'attentisme des éventuels acquéreurs, en plus du ralentissement économique, expliquent l'atonie du marché à l'acquisition. Mais notre interlocuteur estime que la vraie problématique n'est autre que la capacité de financement des acquéreurs.

"Les gens n'ont pas les moyens d'acheter" avance-t-il. "Les chiffres officiels indiquent qu'il y a une demande estimée à 1,5 million de logements, avec une augmentation structurelle d'à peu près 200.000 unités par an. C'est quand même beaucoup. Mais sur cette demande, près de 75% porte sur des budgets inférieurs à 140.000 Dhs".

M. Simoncelli conclut: "En dépit d'une baisse constante des taux des crédits, ces derniers restent chers. Les gens n'arrivent pas à emprunter et ne peuvent même pas se constituer un capital. La solvabilité de la demande est un réel problème".

Source : leboursier.ma Avec AFP

• 12/07/2018 - Le Maroc a tout le potentiel pour développer son marché de l'immobilier de luxe»

Le marché de l'immobilier de luxe a de beaux jours devant lui au Maroc. En plus de son climat naturel et son histoire, très attractifs pour les étrangers, le climat d'investissement du pays se permet de créer de réelles perspectives pour l'immobilier de luxe. Aujourd'hui, les projets immobiliers de luxe se positionnent au niveau des quartiers les plus chers et les plus prisés sur le territoire national. Les sites choisis pour accueillir ce segment de l'immobilier se trouvent dans des emplacements primes avec des prix de marché élevés et une nouvelle catégorie d'acquéreurs. Le point avec Taoufik Kamil, président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers.

Le Matin : comment la FNPI définit-elle le segment de l'immobilier de luxe au Maroc ?

Taoufik Kamil : L'immobilier de luxe est défini différemment selon les marchés, car la valeur des propriétés, le revenu médian des résidents et le développement de la région varient considérablement selon les territoires. Il n'existe pas de check-list pour qualifier une propriété de luxueuse, bien que de nombreuses caractéristiques soient communes aux propriétés de luxe dans certains territoires marocains, notamment le choix de la situation, la conception architecturale et l'intégration urbaine, l'architecture d'intérieur, la superficie proposée et le choix des matériaux de finition.

Comment se porte le marché de l'immobilier de luxe au Maroc ?

Aujourd'hui, les projets immobiliers de luxe se positionnent au niveau des quartiers les plus chers et les plus prisés sur le territoire national. Les sites choisis pour accueillir ce segment de l'immobilier se trouvent dans des emplacements primes avec des prix de marché élevés et une nouvelle catégorie d'acquéreurs. Il faut dire que les Marocains deviennent de plus en plus exigeants par rapport aux concepts architecturaux, aux matériaux utilisés et aux certifications du bâtiment, des critères auxquels l'immobilier de luxe répond parfaitement.

L'immobilier de luxe, bien qu'il ne soit pas un chantier prioritaire de l'État, est un segment qui se développe sur l'ensemble du territoire national. En effet, l'on remarque son essor au niveau des grandes villes ayant une vocation autre que la simple habitation. À Casablanca, Tanger et Marrakech, par exemple, où économie, industrie et tourisme fleurissent, l'immobilier de luxe ne peine pas à trouver sa place.

Est-ce que le marché de l'immobilier de luxe a du potentiel au Maroc ? Quelle est votre analyse par rapport à ses perspectives de développement ?

Le Maroc a tout le potentiel nécessaire pour développer ce segment de logement. En plus de son climat naturel et son histoire, très attractifs pour les étrangers, son climat d'investissement se permet de créer de réelles perspectives pour l'immobilier de luxe. Depuis 2016, la gouvernance territoriale a pris un élan considérable avec la politique de régionalisation avancée qu'a connue le pays. Aujourd'hui, l'on se retrouve avec 12 régions qui se distinguent les unes par rapport aux autres par des villes à vocations spécifiques. Ce sont des villes qui ont su se démarquer en tablant sur une richesse naturelle, un patrimoine historique ou une activité économique exceptionnelle, et à travers leurs avantages comparatifs ont pu créer un marché pour l'immobilier de luxe. Parmi ces villes, on peut citer les grands pôles urbains de Casablanca, Rabat, Marrakech, Tanger et/ou encore Agadir.

Quelles sont les contraintes qui entravent le développement de cette activité ?

L'investissement dans l'immobilier de luxe subit les mêmes contraintes de développement que les autres segments de l'Habitat. En effet, la crise économique qu'a connue le pays a eu un impact non négligeable sur le secteur de l'immobilier, toutes catégories confondues. La baisse qu'ont connue les prêts immobiliers, depuis 2010, ajoutée à la rareté et à la cherté du foncier ont causé une chute notable dans les ventes des produits immobiliers.

Qu'en est-il du financement des projets de l'immobilier de luxe ? Comment évaluez-vous l'engagement du secteur bancaire dans le financement de cette activité ?

Comme il est le cas pour les autres segments de l'habitat, le financement bancaire existe pour accompagner l'investissement dans l'immobilier de luxe. Depuis le début de l'année 2018, les indicateurs ont montré que la crise qu'a connue le secteur durant plusieurs années commence à s'essouffler. En avril 2018, les chiffres indiquent que les crédits accordés aux promoteurs immobiliers ont connu une progression de 3%, tous segments confondus.

Il faut ajouter également que l'immobilier de luxe est un produit plus exclusif et par conséquent plus rare et plus modeste. Cette qualité intrinsèque à l'immobilier de luxe, ajoutée au fait que la clientèle premium est généralement plus solvable, font que les banques appréhendent mieux les résultats d'un tel investissement. Enfin, il faut dire que l'assainissement qu'a connu le secteur encourage les banques à accompagner le développement de l'immobilier au Maroc, y compris le segment de l'immobilier de luxe.

Source : *LeMatin.ma*

• 11/07/2018 - Réalité virtuelle, l'avenir du marketing immobilier : Elle commence à se développer au Maroc

Le marketing immobilier se révolutionne au Maroc. Les pancartes publicitaires des projets immobiliers envahissant les grandes artères du Royaume céderont bientôt leur place à

des solutions technologiques pointues décrivant dans le moindre détail le bien immobilier en promotion.

La réalité virtuelle fait son entrée en force dans le domaine de la promotion immobilière évitant aux futurs acquéreurs les mauvaises surprises lors de la livraison. Des applications se développent dans ce sens permettant aux acheteurs de vivre une expérience immobilière immersive. C'est à quoi s'engage Voxel Virtual Reality. L'entreprise américaine, co-fondée par le Marocain Mohamed Agrad s'implante au Maroc avec une perspective de changer la façon dont l'immobilier est acheté et vendu. L'entreprise compte à son actif au niveau national de grands promoteurs tels que la Palmeraie Luxury living ou encore Novalys. En optant pour les solutions fournies par Voxel Virtual Reality, ces groupes immobiliers de renom ont fait le choix de véhiculer une image réelle de leur projet en commercialisation ou en cours de construction.

«Nous œuvrons à travers l'application que nous avons développée à démocratiser la réalité virtuelle dans le secteur de l'immobilier. Notre expertise principale réside dans la conception et le développement de produits et d'applications centrés sur l'utilisateur pour les entreprises à travers le monde. Cette technologie favorise non seulement l'immersion dans l'environnement du projet mais également la création d'un lien émotionnel avec ce produit», nous explique Mohamed Agrad. Voxel Virtual Reality fournit dans ce sens aux professionnels de l'immobilier des conseils stratégiques et technologiques pour améliorer leurs capacités de marketing et de vente.

«Cette technologie est faite pour résoudre un problème qui est avant tout l'asymétrie de l'information. Les gens peuvent voir et visualiser les biens dans un réalisme absolu», souligne Mohamed Agrad. Cette application «étiquette blanche» peut être adaptée par tout promoteur désirant adopter cette technologie. Avec les fonctionnalités qu'elle englobe, l'application permet à l'utilisateur de visiter autant de fois les biens disponibles. Il peut même effectuer des recherches géographiques relatives au projet qui l'intéresse et télécharger éventuellement sa plaquette commerciale.

Source : Aujourd'hui.ma

• **10/07/2018 - Immobilier: La demande des MRE en berne**

Infomediaire Maroc – La Direction des études et des prévisions financières (DEPF), relevant du ministère de l'Economie et des finances, vient de publier sa dernière note sur le marché immobilier au Maroc. Ainsi, pour ce qui est du financement des opérations immobilières, l'encours des crédits alloués au secteur a progressé de de 3,5% à fin avril 2018, après +3,9% un an auparavant, relève la DEPF.

Cette évolution est attribuable à la bonne tenue des crédits accordés à l'habitat de 3,4% et à l'augmentation de ceux attribués à la promotion immobilière de 3%, explique la DEPF. Sur un autre plan, le volume des transactions enregistrées dans le secteur immobilier s'est accru de 1,5% au cours du 1er trimestre 2018, rappelle la même source.

Ce résultat provient de l'accroissement des ventes des terrains de 16,1% et de celui des actifs à usage professionnel de 6,2%, allégé par le retrait des ventes des biens résidentiels de 3%, ajoute-t-on.

Source : urbanews.ma

• **10/07/2018 - Le ministre de l'habitat appelle les MRE à investir davantage dans l'immobilier**

Le ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville Abdelahad Fassi Fihri a appelé, vendredi à Paris, les Marocains résidant à l'étranger à s'impliquer davantage dans la relance du secteur de l'immobilier, eu égard à son importance sur les plans économique et social.

Ce secteur emploie un million de personnes et contribue à hauteur de 7 pc au PIB, a rappelé M. Fassi Fihri qui intervenait à l'occasion de l'inauguration du salon de l'immobilier marocain SMAPimmo, relevant que les MRE mais également les étrangers qui

veulent acquérir un logement au Maroc sont de plus en plus exigeants notamment en matière de durabilité et de qualité.

Le ministre a aussi affirmé que son département travaille sur des nouvelles méthodes pour relancer le secteur en répondant aux questions susceptibles d'attirer l'investissement dont celles relatives au foncier, au financement et aux facilités urbanistiques, exprimant la détermination à fournir aux investisseurs toutes les garanties juridiques et techniques nécessaires liées aux transactions immobilières.

M. Fassi Fihri s'est, d'autre part, attardé sur le bilan des différents programmes lancés au Maroc en vue d'assurer un logement décent à la population, citant entre autres le programme ville sans bidonvilles et le programme du logement social.

“Nos programmes ont permis de réaliser des résultats importants en matière de résorption du déficit en logements qui est passé de 1,2 million à 400.000 unités en l'espace de 20 ans”, a-t-il expliqué.

Pour sa part, Mustapha Bakkoury, président de la région Casablanca-Settat, qui est à l'honneur lors de cette édition qui se poursuit jusqu'à dimanche, a exposé la dynamique que connaît cette région sur tous les plans et sa contribution au développement économique et social du pays.

Il a aussi noté que la région vient de finaliser son plan de développement, appelant en outre à accorder une attention particulièrement à la question de durabilité au sein du secteur de l'immobilier.

Plusieurs projets immobiliers dans différentes villes du Royaume sont exposés dans le cadre de ce Salon dont l'inauguration s'est déroulée en présence notamment du président du directoire du groupe Al Omrane, Badr Kanouni et de l'ambassadeur du Maroc en France, Chakib Benmoussa.

Source : urbanews.ma

• 31/07/2018 - Le nombre de logements neufs vendus diminue en 2018

Les chiffres publiés récemment par la FFB (fédération française du bâtiment) sont sans équivoque. Pendant le premier semestre 2018, les ventes et les projets de construction de logements neufs ont nettement reculé pour la première fois depuis de nombreuses années, ce que beaucoup de professionnels imputent à la diminution des aides gouvernementales.

Tous les secteurs sont concernés

Si l'on étudie les chiffres du nombre de dossiers de prêt à taux zéro qui ont été validés, on peut noter qu'il a grandement diminué en ce début d'année par rapport à la même période de l'année passée.

Les conséquences de ces modifications se sont fait ressentir rapidement et les ventes de maisons individuelles ont reculé de -14 %.

Cependant, la plupart des secteurs sont touchés, comme :

les projets de construction de logements à loyers modérés ;

les ventes d'appartement aux particuliers ou à des investisseurs en loi Pinel ;

ou encore le nombre de permis de construire qui a fortement régressé.

Les professionnels du secteur redoutent que cette tendance se poursuive et qu'elle entraîne une crise d'envergure dans l'immobilier.

Les autres facteurs qui entrent en compte

La baisse des ventes des logements neufs s'explique également par l'envolée des prix qui a touché presque tout le territoire. Les taux d'intérêt toujours au plus bas ne suffisent plus à compenser cette hausse et le pouvoir d'achat des ménages a donc fortement diminué ces dernières années. Si l'on ajoute à cela la disparition de l'APL accession, de nombreuses personnes ne peuvent plus financer leur projet.

La plupart des intervenants du secteur s'accordent à dire que les évolutions législatives ainsi que la flambée des prix sont les raisons principales du recul du marché immobilier dans le neuf. Ils attendent alors avec impatience une réaction du gouvernement, mais les espoirs s'étiolent.

Source : Meilleurtaux.com

• 27/07/2018 - La baisse des aides grippe le marché de la construction de logements neufs

La baisse est très nette dans le logement individuel. La diminution des aides a eu un impact significatif.

Les mises en chantier de logements neufs ont reculé de 4,3% d'avril à juin, comparé à la même période de 2017, tandis que le nombre de permis de construire a baissé de 4% sur un an, a annoncé vendredi le ministère de la Cohésion des territoires.

Au cours de ces trois mois, les mises en chantier se sont élevées à 101.600 unités, tandis que le nombre de permis de construire délivrés sur la même période s'est établi à 116.800, précise le ministère dans un communiqué.

Par type de logement, les mises en chantier ont marqué le pas dans le logement individuel non groupé (-5%), tout comme dans le logement collectif (-2,7%). Pour les permis de construire, la baisse a été très nette dans le logement individuel (-10,5%), alors que le logement collectif a décliné de manière moins sévère (-3,4%).

La baisse des aides à l'achat pour les particuliers, avec le recalibrage du prêt à taux zéro (PTZ), pèse sur le marché.

Des délais proches de leur moyenne

Sur les douze mois écoulés à fin juin, les mises en chantier de logements neufs ont en revanche augmenté de 5,2% à 422.700 unités, et les permis de construire ont légèrement décliné de 0,7% à 486.600 unités, comparé aux douze mois précédents. Par type de logement, les mises en chantier ont progressé tant dans le collectif (+8,2%) que dans l'individuel non groupé (+3,7%), toujours de juillet 2017 à juin 2018.

Le mois dernier, le taux d'annulation des logements individuels autorisés à la construction a atteint 11,3%, restant inférieur à sa moyenne de longue période (12,2%) ces neuf dernières années. Dans le collectif (y compris en résidence), il était de 26,2%, au-dessus de sa moyenne de longue période (18,9%).

Quant au délai moyen d'ouverture de chantier pour les logements individuels, il s'est établi à 5,1 mois, proche de sa moyenne de longue période (5,3 mois de juin 2009 à juin 2018). Celui des logements collectifs est resté égal à sa moyenne de longue période, soit un délai d'ouverture de 11,2 mois.

Source : LaVielImmo.com

• 27/07/2018 - Le dynamisme du marché immobilier grâce au retour des taux records

Les conditions d'emprunt pour les candidats à l'accession à la propriété sont toujours très attractives. En moyenne, en juillet, ils peuvent obtenir un prêt sur 20 ans à 1,40 %. Ces taux soutiennent le dynamisme du marché immobilier. De plus, l'insuffisance de l'offre tend à réduire considérablement les délais de vente. À Paris et à Lyon, il suffit actuellement de 41 et 42 jours respectivement pour conclure une vente.

Tension sur le marché due au déséquilibre entre l'offre et la demande

Sur la période 2012-2017, le volume de transactions immobilières réalisées en France a progressé de 41 %. En parallèle, le nombre d'offres disponibles n'a crû que de 5 %.

Par ailleurs, les investisseurs étrangers et les expatriés reviennent en masse, visant particulièrement les grandes agglomérations. Cette offre faible combinée à une forte demande crée une tension sur le marché.

À cela s'ajoutent les taux très bas appliqués par les banques alors que les experts anticipaient une remontée modérée à partir de cette année. Avec le ralentissement de l'activité observé durant le premier trimestre 2018, la plupart des établissements sont en retard sur leurs objectifs de production.

Retour des taux record pour préserver la capacité d'emprunt des ménages

Aussi, ils maintiennent leur politique commerciale agressive pour conquérir les primo-accédants et les meilleurs profils.

Au début de la période estivale, les emprunteurs présentant des dossiers solides ont obtenu des décotes supplémentaires et souscrit leur crédit immobilier à 0,75 % sur 10 ans ou 0,95 % sur 15 ans.

Ce retour des taux inférieurs à 1 % vise à préserver dans une certaine mesure la capacité d'emprunt des ménages. Toutefois, ils ne suffisent pas à compenser tous les autres facteurs défavorables, notamment la flambée des prix des biens, qui se poursuit dans de nombreuses grandes villes de l'Hexagone.

Si sur l'ensemble du territoire, ils ont gagné +0,9 % depuis le 1er janvier, le taux d'augmentation atteint 3 % dans la capitale, 3,4 % à Strasbourg, voire 4 % à Rennes.

Perte de pouvoir d'achat immobilier à cause des prix en hausse

La conséquence est une réduction de la surface finançable. Ainsi, entre juin 2017 et juin 2018, à Lyon et Bordeaux, qui comptent parmi les 5 villes préférées des acheteurs, ces derniers ont perdu respectivement 7,42 m² et 12,95 m² pour le même budget.

Malgré la baisse de leur pouvoir d'achat immobilier, les Français restent pour le moment enclins à concrétiser leur projet d'acquisition, à condition néanmoins que les organismes prêteurs ne relèvent pas leurs barèmes.

Source : Meilleurtaux.com

- **27/07/2018 - Logement neuf : la baisse des mises en chantier s'accroît au second trimestre**

Les mises en chantier de logements et les permis de construire ont enregistré une baisse respective de 4,3% et 4% sur un an, confirmant le tassement observé depuis le début de l'année.

L'essoufflement de la construction de logements se fait clairement ressentir. Les mises en chantier de logements neufs ont reculé de 4,3% d'avril à juin en France, comparé à la même période de 2017. Le nombre de permis de construire a lui baissé de 4% sur un an, a annoncé ce 27 juillet 2018 le ministère de la Cohésion des territoires, confirmant les inquiétudes des professionnels de la promotion.

Au cours de ces trois mois, les mises en chantier se sont élevées à 101 600 unités, tandis que le nombre de permis de construire délivrés sur la même période s'est établi à 116 800.

Par type de logement, les mises en chantier ont marqué le pas dans le logement individuel non groupé (-5%), tout comme dans le logement collectif (-2,7%). Pour les permis de construire, la baisse a été très nette dans le logement individuel (-10,5%), alors que le logement collectif a décliné de manière moins sévère (-3,4%).

Progression des mises en chantier sur un an

Sur les douze mois écoulés à fin juin, les mises en chantier de logements neufs ont en revanche augmenté de 5,2% à 422 700 unités, et les permis de construire ont légèrement décliné de 0,7% à 486 600 unités, comparées aux douze mois précédents. Par type de logement, le nombre de logements commencés a progressé tant dans le collectif (+8,2%) que dans l'individuel non groupé (+3,7%), sur cette même période.

Le mois dernier, le taux d'annulation des logements individuels autorisés à la construction a atteint 11,3%, restant inférieur à sa moyenne de longue période (12,2%) ces neuf dernières années. Dans le collectif (y compris en résidence), il était de 26,2%, au-dessus de sa moyenne de longue période (18,9%).

Quant au délai moyen d'ouverture de chantier pour les logements individuels, il s'est établi à 5,1 mois, proche de sa moyenne de longue période (5,3 mois de juin 2009 à juin 2018). Celui des logements collectifs est resté égal à sa moyenne de longue période, soit un délai d'ouverture de 11,2 mois.

Source : leMoniteur.fr

- **26/07/2018 - Ces grandes villes où les prix immobiliers... baissent**

Alors que les prix flambent à Bordeaux ou Metz, certaines communes voient leur prix reculer, parfois fortement.

La surchauffe des prix immobiliers ne concerne pas toute la France, loin de là. "Si les prix des logements anciens se stabilisent ou progressent au premier trimestre 2018 dans la majorité des départements, un quart des départements enregistre toujours des prix en baisse", constatent ainsi les notaires dans leur dernière note de conjoncture publiée ce jeudi.

Sur l'ensemble de la France, les prix progressent de 3,2% sur un an au premier trimestre. Comme habituellement, les prix en Ile-de-France s'envolent plus sensiblement (+4,3% sur an) que ceux en Province (+2,7%). Cette tendance est soutenue par la demande qui reste extrêmement forte avec 953.000 transactions réalisées au cours des douze derniers mois en avril. Un niveau à peine moins élevé que celui qu'on observait en début

d'année. Cette situation générale masque cependant de grandes disparités géographiques. Car au niveau des grandes villes, les écarts se creusent.

Pratiquement +18% à Bordeaux

D'un côté, un petit groupe de villes se détache nettement, avec des agglomérations dont l'attractivité ne se dément pas, Bordeaux en tête. Alors que les chiffres semestriels de certains réseaux pouvaient laisser présager un atterrissage pour la perle de l'Aquitaine, les notaires continuent d'enregistrer des hausses de prix impressionnantes. Au premier trimestre, les prix médians des appartements anciens (50% ont été vendus en-dessous, 50% au-dessus) à Bordeaux ont encore grimpé de 17,9% sur un an pour atteindre 4120 euros le mètre carré. Lyon, pourtant très en forme (+10,5% à 3790 euros) est reléguée loin derrière. La capitale, elle, progresse deux fois moins vite que Bordeaux, avec une hausse de 7,3% à 9070 euros le m2. Parmi les villes affichant une augmentation très significative des tarifs, on citera notamment Metz (+10,2%), Bayonne (+9,8%), Reims (+9,4%), Rouen (+7,9%) ou encore Rennes (+7,5%).

Un deuxième groupe rassemble les communes où l'augmentation des prix est en ligne avec la moyenne nationale, comme c'est le cas à Nantes (+3,9%), Nice (+4,2%) ou Nancy (+3,8%). Ces villes ont toujours une solide cote mais ne flambent pas.

En revanche, dans d'autres agglomérations, les prix semblent avoir atteint un plafond. Il y a même quelques villes où les prix baissent. Grenoble voit ainsi le prix du mètre reculer de 6,4% au premier trimestre sur un an pour atteindre 2040 euros. La ville est désormais près de deux fois moins chère que Lyon. Les plus fortes baisses sont ensuite constatées à Besançon (-4,1%), Saint-Etienne (-3,3%), Toulon (-2,4%) ou encore Orléans (-2,4%). Plus que jamais, la localisation est reine dans la pierre.

Source : *LaVielmmo.com*

• 26/07/2018 - 2018, une année encore faste en perspective pour l'immobilier français

Malgré le ralentissement observé durant les trois premiers mois, l'année 2018 devrait être bonne pour le marché immobilier en France. Fabrice Abraham, Directeur Général de Guy Hoquet, ne cache pas son optimisme, que confortent les performances du réseau pour le premier semestre. Toutefois, la baisse des volumes est inévitable à cause de la pénurie de l'offre et malgré des taux d'intérêt toujours bas.

Des volumes de ventes soutenus au premier semestre

Après les records de ventes de 2017, un millésime exceptionnel, les professionnels du secteur attendent une année 2018 un peu moins faste.

D'ailleurs, la demande s'est tassée au premier trimestre avant de reprendre au printemps. Dans ce contexte, Guy Hoquet fait figure d'exception, avec des chiffres similaires à ceux de l'an dernier. Les transactions enregistrées entre début janvier et fin juin par le réseau dépassent même de 4,2 % celles de la même période en 2017.

L'évolution du volume de ventes s'explique notamment par l'augmentation modérée des prix après la flambée des mois précédents. Sur l'ensemble du territoire, elle est limitée à 1,2 % en moyenne, et dans certaines villes, l'heure est même à la stagnation.

Néanmoins, d'après le patron de Guy Hoquet : cette tendance favorable pourrait prendre fin dans un avenir plus ou moins proche.

Fabrice Abraham.

Il met en cause le déséquilibre de plus en plus important entre l'offre et la demande, du fait d'une pénurie des biens.

En comparaison avec le premier semestre 2017, le nombre de mandats de ventes a chuté de 12,5 %.

Des conditions d'emprunt toujours favorables

En attendant cette baisse, tous les voyants restent au vert pour les personnes désireuses d'acheter leur résidence principale ou secondaire, ou d'investir dans un logement en vue de le proposer à la location.

La faiblesse des taux d'emprunt immobilier rend la concrétisation d'un projet immobilier encore plus pertinente.

En effet, alors que la plupart des experts tablaient sur une remontée après la diminution constante de 2017, le mouvement de repli s'est poursuivi. En mai dernier, l'Observatoire Crédit Logement/CSA annonçait ainsi un taux moyen de 1,46 %.

Pour ce mois de juillet, les baromètres des courtiers affichent des taux de l'ordre de 0,96 à 1,40 % sur 15 ans, et compris 1,12 % et 1,65 % sur 20 ans.

De plus, les banques n'hésitent pas à accorder des décotes supplémentaires aux meilleurs profils.

Cette politique commerciale agressive est due à la nécessité pour les organismes prêteurs de rattraper leur retard de production. D'ailleurs, pour cette même raison, les conditions de crédit devraient rester attractives au cours des prochaines semaines.

Source : Meilleurtaux.com

- **25/07/2018 - La hausse des prix n'a que peu entamé le dynamisme du marché immobilier français**

La croissance du marché de l'immobilier français au cours des 4 dernières années a notamment été soutenue par des prix modérés. Quand les prix ont commencé à remonter, les taux très bas proposés par les banques ont pris le relais. L'acquisition de logements résidentiels étant freinée par les réformes des aides de l'État, l'investissement locatif est de nouveau privilégié par les acheteurs.

Les prix continuent d'augmenter dans l'immobilier

En moyenne, les prix de l'immobilier ont augmenté de +2,4 % sur une année sur l'ensemble du territoire. Ils se sont pratiquement envolés dans les zones tendues, notamment dans les grandes agglomérations.

Le mètre carré se vend actuellement aux alentours de 2 590 euros. Les appartements ont vu leur prix au mètre carré grimper de plus de +2 % pour atteindre 3 500 euros à la fin du second trimestre de cette année.

La demande reste constante, et laisse prévoir une poursuite de la tendance.

Les taux et les conditions de crédit demeurent très attractifs

Les taux immobiliers s'approchent de leur plus bas niveau historique. Comme les banques n'ont pas atteint leurs objectifs de vente pour le premier trimestre 2018, elles ont décidé de baisser leurs barèmes dans l'espoir de conquérir de nouveaux clients. Les meilleurs profils ont même la chance de décrocher des taux encore plus avantageux.

Par ailleurs, les conditions d'emprunt sont redevenues très souples et les délais de remboursement se sont allongés.

Certains établissements proposent même des prêts sans apport personnel. Il est clair que ce sont les modalités de crédit qui supportent en grande partie le marché immobilier français.

Le marché du locatif en pleine renaissance

L'engouement des Français pour l'achat immobilier, notamment l'acquisition de résidence, s'est quelque peu refroidie. Outre la remontée des prix, la réduction des aides accordées par l'État a freiné l'enthousiasme des candidats à l'accession.

Depuis quelques mois, c'est l'investissement locatif qui retrouve de l'allant. Entre juin 2017 et juin 2018, une hausse d'environ +17 % de ce type d'opérations a été constatée.

En région francilienne, la progression est plus sensible, puisqu'elle atteint plus de +15 %. En supposant que la loi ELAN n'aura qu'un impact limité sur le marché du locatif, on peut espérer une belle reprise dans ce secteur.

Source : Meilleurtaux.com

- **25/07/2018 - Coup de froid sur le marché immobilier**

Si la hausse se poursuit dans les métropoles, les prix baissent dans la moitié des villes de plus de 100 000 habitants telles que Saint-Nazaire, Perpignan, Bourges, Calais ou Troyes.

Le retournement du marché immobilier a-t-il déjà commencé ? C'est ce que laisse entendre le dernier baromètre LPI-SeLoger, publié le 24 juillet, qui annonce une baisse des prix dans de nombreuses grandes villes françaises. « Dans près de la moitié des villes de plus de 100 000 habitants, les prix signés baissent », constate ainsi Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université Paris-Ouest et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger.

C'est dans les villes où l'immobilier coûte le moins cher que le recul des prix est le plus fréquent. À moins de 1 700 euros/m², presque toutes les villes voient leurs prix reculer. À l'origine de cette tendance, « une demande budgétairement fragile et affectée par la suppression des aides personnelles », analyse M. Mouillart. Des baisses importantes sont ainsi observées à Saint-Nazaire (1 381 euros), Perpignan (1 479 euros), Bourges (1 511 euros), Calais (1 572 euros) et Troyes (1 574 euros).

« Le ralentissement de la hausse des prix dans l'ancien se poursuit, commente Michel Mouillart. D'une hausse annuelle de 4,6 %, l'été dernier, nous sommes passés à une progression de 4 %. Ce ralentissement s'explique par la hausse brutale des prix. En dépit de conditions de crédit toujours plus avantageuses, le surcoût n'a pas pu être totalement compensé, d'où une demande qui s'étirole petit à petit... »

Dans les villes les plus chères comme Paris, Bordeaux ou Lyon, la demande continue de tirer les prix à la hausse, que ce soit en intra-muros comme en proche périphérie. Par contagion, la hausse des prix immobiliers dans ces villes se reporte sur les communes avoisinantes.

Sur le marché des maisons, les marges de négociation augmentent en raison de la faiblesse de la demande. Dans la région Centre, elles peuvent avoisiner 10,5 % du prix demandé. En Champagne-Ardenne, elles dépassent également 5 %. En revanche, partout où la demande est forte (Île-de-France, Rhône-Alpes), les marges de négociation restent faibles.

Source : LeMonde.fr

- **24/07/2018 - Apparition de situations inédites sur le marché immobilier**

Contrairement aux prévisions des professionnels de l'immobilier, le marché de l'ancien n'a pas ralenti après avoir atteint un pic des transactions l'année dernière. Au mois de juillet, les intentions d'achat se situent encore à un niveau élevé, plus exactement à 3,5 millions. Les intentions de vente se chiffrent en revanche à 2 millions.

L'immobilier ancien ne régresse pas

Dans ce contexte, une étude récente révèle que 41 % des futurs acquéreurs anticipent une hausse des prix immobiliers sur les prochains six mois. Les candidats à l'acquisition demeurent pourtant optimistes : ils sont 73 % à penser que le moment est toujours propice à l'achat, contre 71 % à la même période en 2017.

Autre fait qui montre que l'immobilier ancien n'a pas perdu de vitesse, surtout dans les grandes agglomérations : sur les 6 à 8 derniers mois, de plus en plus d'acquéreurs usent de leur droit de rétractation.

Ce phénomène s'explique par la pénurie de biens mis en vente, qui pousse l'acheteur à s'engager dans l'urgence en signant rapidement une promesse de vente pour ne pas

rater une opportunité, et qui y renonce ensuite en jouant sur les dix jours de délai légal de rétractation.

Quelques agences ORPI rapportent notamment des taux de rétractation atteignant 20 %.

Le marché du neuf affecté par la réduction des aides

En revanche, du côté de l'immobilier neuf, le constat est mitigé. Dans le segment des logements collectifs, l'activité présente une grande vitalité, notamment dans les grandes agglomérations comme l'Île-de-France, Lyon, Marseille, ou encore Bordeaux.

À l'inverse, les ventes sont en baisse sur le marché de la primo-accession, réputé sensible aux variations des prix.

Quant au marché des logements individuels, l'allègement des aides à l'accession a beaucoup affecté le secteur.

Le budget moyen des ménages consacré à la construction connaît une baisse de -10 %.

Des exploits malgré les tensions du marché

Quoi qu'il en soit, avec les taux d'emprunt actuels qui retrouvent leurs niveaux de fin 2016, l'accession à la propriété reste possible même pour les ménages aux revenus modestes, et ce, d'autant plus avec l'aide d'un courtier immobilier.

Pour preuve, nous venons de négocier un prêt immobilier de 1,62 % sur 25 ans, sans apport, pour un acheteur de 45 ans vivant près de Toulouse, et présentant des revenus mensuels de 1 200 euros.

Source : Meilleurtaux.com

• 17/07/2018 - Le marché de l'immobilier ancien se porte bien

Pour le marché de l'immobilier français, l'année 2017 a été un excellent cru. Et sauf retournement de situation, 2018 est bien partie pour suivre le même chemin. C'est ce que l'on peut tirer de l'étude menée par Century 21 qui parle d'une légère hausse des prix, mais aussi, et surtout, d'une plus grande solvabilité des ménages.

Qu'est-ce qui explique cette solvabilité ?

Si les ménages sont de plus en plus nombreux à accéder à la propriété, ce n'est pas tant leur pouvoir d'achat qui s'améliore. En fait, le dynamisme que connaît le marché de l'immobilier ancien depuis maintenant 4 ans trouve son explication ailleurs.

Le prix du mètre carré dans l'ancien et de l'immobilier en général est en hausse. Au premier semestre 2018, il est en progression de +2,3 % par rapport à la même période de l'année dernière.

Mais cela ne semble plus effrayer les primo-accédants, grâce notamment aux conditions de financement fort intéressantes que leur proposent les différents établissements bancaires.

Et si d'habitude, un prêt immobilier court sur 20 ans, certaines banques n'hésitent pas à rallonger cette échéance à 25 ans, ce qui signifie pour l'emprunteur des mensualités revues à la baisse et aussi la possibilité d'obtenir une somme plus importante.

Pour illustrer ses conclusions, le réseau d'agences immobilières Century 21 avance quelques chiffres : avec les taux appliqués actuellement, si l'acheteur est en mesure de payer une mensualité de 1 000 €, il a la chance d'emprunter jusqu'à 211 000 euros à rembourser en 20 ans.

Or, le prix moyen d'un appartement tourne aujourd'hui autour de 207 000 €, et de 230 000 € pour une maison. Avec un minimum d'apport personnel, les opportunités sont donc nombreuses pour les primo-accédants.

Des outils permettent de déterminer avec plus de précision ses capacités d'emprunt

La technologie aidant, le futur propriétaire aura également à sa disposition différents outils pour évaluer ses capacités d'emprunt et mieux ficeler son dossier.

Ainsi, les banques et autres agences de crédit proposent par exemple à leurs clients des logiciels de simulation de prêt immobilier en ligne qui leur permettent de déterminer avec exactitude le montant des mensualités qu'ils auront à rembourser ou la somme maximum à laquelle ils peuvent prétendre.

Ce genre d'outils fournit des informations précieuses et de la transparence dans les transactions, mais surtout, simplifie les démarches. Ce qui encourage davantage encore les candidats à franchir le pas.

Source : Meilleurtaux.com

• 13/07/2018 - Le secteur immobilier se porte bien en 2018

Après une année 2017 qui a été fructueuse, 2018 semble continuer sur la même lancée. En effet, le nombre de transactions va dépasser la barre des 950 000, ce qui est du jamais vu. La principale raison à cela est le niveau des taux d'intérêt qui est toujours très attractif. Cependant, la hausse de la demande provoque une légère augmentation des prix, mais cela n'a pas encore trop de conséquences.

Des conditions d'emprunt toujours favorables

Outre le fait que les taux proposés par les banques sont toujours assez bas, les conditions pour décrocher un prêt immobilier ont également été allégées, ce qui contribue à soutenir le marché. Certains ménages qui ne disposaient pas d'un apport personnel ou de revenus suffisants auparavant peuvent dorénavant obtenir des montants plus conséquents et en profitent pour concrétiser leur projet d'achat.

Ce qui est une aubaine pour de nombreuses personnes. Par rapport à l'année 2011, pour une mensualité équivalente, la somme que l'on peut emprunter est bien plus élevée (50 000 euros supplémentaires pour un remboursement de 1 000 euros par mois). Ceci n'est pas négligeable et permet même aux plus défavorisés d'accéder à la propriété.

Les prix augmentent raisonnablement

Malgré une demande en forte hausse, les prix de l'immobilier ne s'emballent pas, ce qui est aussi une bonne nouvelle.

Bien sûr, à Paris, ils ont bondi fortement (+11,5 % depuis le début 2016), ayant pour conséquence d'exclure du marché les personnes au plus faible pouvoir d'achat et de faire baisser le nombre de transactions (-2,5 % sur un an). Toutefois, sur le reste du territoire, **cette progression demeure modérée.**

Les perspectives sont donc plutôt bonnes, surtout si les taux d'intérêt se maintiennent à leur niveau actuel et que les conditions de financement ne se durcissent pas. Cependant, si la hausse des prix se poursuit rapidement, cela aura des conséquences inévitables et provoquera un brutal ralentissement du secteur.

Source : Meilleurtaux.com

• 11/07/2018 - Le marché du bâtiment se retourne

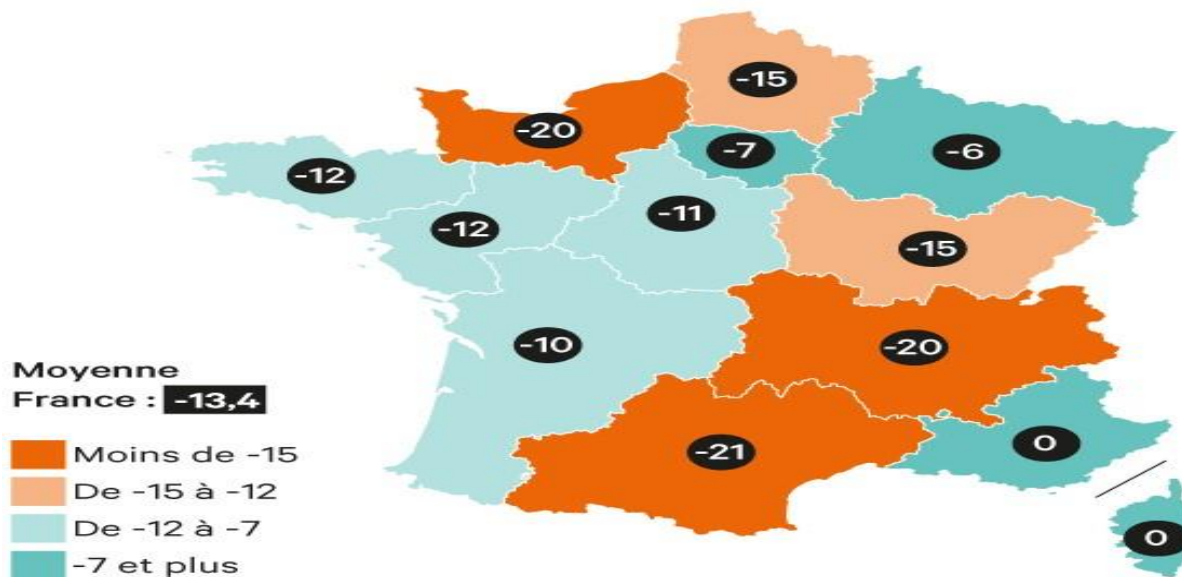
La construction de logements neufs se contracte et les travaux de rénovation stagnent. Seul le non-résidentiel neuf reste dynamique.

« Le marché s'est retourné », a d'emblée prévenu ce mercredi matin le président de la Fédération française du bâtiment (FFB), Jacques Chanut, en faisant le point du semestre écoulé. Les travaux de rénovation n'ont progressé que de 0,9 % sur un an au premier trimestre (+1,7 % pour les logements et -1,1 % en non résidentiel). Or ils représentent 57 % des 135 milliards d'euros de chiffre d'affaires annuel du secteur. Les critiques des professionnels montent depuis la fin, le 30 juin, du crédit d'impôt transition énergétique (Cite) pour les menuiseries et les chaudières haute performance. « La fenêtre est un sujet

essentiel, un ménage ne se lance pas dans la rénovation énergétique sans changer les fenêtres », prévient Jacques Chanut.

Évolution des ventes de logements neufs

Trois mois à fin mai 2018, par rapport à la même période en 2017, en %



« LES ÉCHOS » / SOURCES : CGI BÂTIMENT, CARON MARKETING, MARKETMÉTRON - MCT/CGDD/SDES, ECLN

L'Etat cherchait des économies, or menuiseries et chaudières coûtaient cher : « sans elles, le Cite serait tombé l'an dernier de 1,8 milliard d'euros à 700 millions », observe la FFB. On ignore à ce jour si les fenêtres auront droit à la prime Hulot qui remplacera le Cite l'an prochain. « Il faut conserver une aide pour les fenêtres mais les concentrer sur le remplacement du simple vitrage : cela ne représenterait qu'un effort budgétaire de 250 millions », propose Jacques Chanut. D'une manière générale, le plan de rénovation énergétique des bâtiments et sa prime Hulot irritent. « On a entendu de grandes déclarations de Nicolas Hulot, mais rien côté financier », observe le président de la FFB pour qui « les finances des Français ne sont pas extensibles à l'infini ».

Inflation des coûts

La transition vers l'impôt retenu à la source perturbe aussi la rénovation, en ce qui concerne les logements locatifs. En 2018 et en 2019, les travaux ne seront déductibles qu'à 50 % des revenus fonciers, « le risque est donc grand que les bailleurs reportent les travaux à 2020 pour bénéficier d'une déductibilité à 100 % », s'énerve Jacques Chanut, qui dénonce aussi le désir de Bercy de supprimer le taux réduit de TVA dont bénéficie la rénovation, ainsi que les tentations du gouvernement de faire de l'écologie punitive, en imposant un bonus-malus aux logements selon leur performance énergétique lors des ventes et mises en location. « Nicolas Hulot s'y est déclaré favorable mais l'expérience prouve que le punitif ne marche pas, assène-t-il. Si le montant des travaux de rénovation énergétique est trop important vu la valeur du logement, il sera tout simplement retiré du marché locatif ».

L'évolution de la construction neuve résidentielle, qui va mal depuis plusieurs mois, inquiète aussi. L'inflation des coûts des matériaux et des salaires (+2,3 % sur un an au premier trimestre) que ne couvre pas l'augmentation des prix du bâtiment (+1,1 % sur la même période) est un autre sujet de préoccupation pour les professionnels. Les marges des entreprises subissent un effet de ciseau. Heureusement, la construction non résidentielle (14 % de l'activité du secteur) reste très dynamique. Désormais, elle tire le secteur, mais jusqu'à quand ?

Source : Les Echo.fr

• 11/07/2018 - Logements neufs : pourquoi le bâtiment redoute un retournement de conjoncture

Passée la première moitié de 2018, le bâtiment continue à bénéficier de la reprise engagée voici deux ans, mais voit se préciser un infléchissement lié au repli des ventes de logements neufs, a détaillé ce mercredi la FFB. Le secteur de la maison individuelle est particulièrement concerné. En cause : les mesures prises dans le cadre de la loi de finances 2018 (suppression de l'APL en accession, révision du PTZ...).

Les organisations professionnelles du bâtiment font grise mine. Le rythme des ventes dans le logement neuf a entamé une sérieuse dégringolade, confirmant une prédiction de la FFB. « Nous observons un renversement de tendance sur ce segment : au premier trimestre 2018 et sur un an, les ventes des promoteurs ont reculé de 5,1%, a indiqué Jacques Chanut, le président de la FFB à l'occasion d'une conférence de presse, ce mercredi 11 juillet. Pire encore : les ventes de maisons individuelles ont chuté de 14,3% sur cinq mois, à fin mai 2018.

Impact fiscal

Pour mieux comprendre ce brutal retournement, la FFB et le bureau de LCA-FFB ont réalisé une « rapide enquête » auprès des adhérents (108 interrogés) issus du groupement des constructeurs et aménageurs. Cette étude, qui n'a pas vocation à la représentativité statistique, a porté sur un échantillon de répondants ayant cumulé 22 000 logements vendus en 2017 et affiché une baisse de 11% de leurs ventes entre le premier semestre 2018 et le premier semestre 2017.

Les principales causes de ces baisses ? Dans l'accession à la propriété, la suppression de l'APL en accession dans les zones A et B1 serait à l'origine de 40% du recul des transactions. Dans les zones B2 et C, le rabaillage du PTZ a, lui aussi, eu un impact conséquent (45,5%).

Du côté de l'investissement locatif, la suppression de l'éligibilité au dispositif Pinel explique 84% de la baisse des ventes, « l'environnement économique ne pesant véritablement que dans 16% des cas », selon l'enquête. Les mesures prises par le gouvernement dans le cadre de la loi de finances 2018 constituent donc une menace pour les 1000 adhérents de LCA-FFB. D'autant que près de 75% de leurs ventes relevaient des zones touchées par le recentrage des dispositifs de soutien au logement.

Chute des mises en chantier

Les premiers signes d'un fléchissement d'activité s'observent chez les constructeurs. A fin mai 2018, et en glissement annuel sur cinq mois, le volume des permis de construire et des mises en chantier ont respectivement chuté de 1,8% et de 4,3%. Cette baisse pourrait être liée aux intempéries de ces derniers mois, remarque la FFB.

A l'inverse, le marché non résidentiel continue d'afficher une insolente croissance. Le volume de surfaces autorisées et commencées a respectivement augmenté de 7,5% et 13,3% en glissement annuel sur cinq mois à fin 2018. A l'exception des commerces, (-11,1% des autorisations), tous les segments progressent, les bâtiments administratifs en tête (+28%).

« Ces chiffres montrent que le retournement dans le neuf est bien dû au rétrécissement des aides à la solvabilité des ménages pour acheter un logement », analyse Jacques Chanut. « Ce serait une lubie de croire que les taux d'intérêts vont continuer de baisser et d'accompagner les Français ».

Le marché de l'amélioration-entretien reste égal à lui-même, c'est-à-dire atone. Les entrepreneurs ont enregistré une légère hausse d'activité (+0,9%) au cours du premier semestre 2018, principalement tirée par les travaux de rénovation dans les logements (+1,7%). La FFB craint un report de chantiers à cause du nouveau calcul du déficit foncier dans le cadre du prélèvement à la source. La déduction d'impôt s'appliquera seulement sur 50% des travaux réalisés en 2018 et 2019.

Coûts élevés

Enfin, la hausse des prix bâtiments (1,1%) enregistrée au premier trimestre 2018 ne suffit pas à compenser la progression des coûts des matériaux et salariaux (2,3%). « Les trésoreries restent tendues, d'autant plus que le besoin en fonds de roulement augmente avec le dynamisme de l'activité, et les marges s'érodent à nouveau », conclut la FFB.

Globalement, les perspectives d'activité demeurent encourageantes. En juin 2018, les carnets de commandes des entreprises de bâtiment de plus de 10 salariés se sont élevés à un niveau historiquement élevé avec 7,5 mois de chiffre d'affaires. Les artisans, eux, n'avaient plus atteint un tel volume depuis l'été 2008 (4,3 mois). Pour 2018, la FFB table sur une croissance moins soutenue que l'an dernier (2,4% vs 5%).

Source : Le Moniteur.fr

• 07/07/2018 - Le pic d'activité du marché immobilier est passé

Le record de ventes établi en 2017 ne devrait pas être battu cette année. Concernant la hausse des prix, les estimations vont de 1 % à 4,3 % au premier semestre.

Où va le marché immobilier ? C'est la question à laquelle l'agence de presse Galivel & Associés tente de répondre à travers la publication du cinquième observatoire des observatoires immobiliers. Cette étude compile et compare les chiffres publiés par plusieurs acteurs importants du marché immobilier : la Fnaim, LPI-SeLoger, Meilleursagents.com, les réseaux d'agences ERA Immobilier, Century 21, ORPI et Guy Hoquet. Cette vue d'ensemble à mi-année permet d'anticiper les évolutions à venir du marché immobilier.

« Les différents acteurs du marché présentent une évolution du volume de ventes assez disparate », constatent les auteurs de l'étude. Alors que la Fnaim, Guy Hoquet et ERA Immobilier font état d'augmentations respectives de 3,4 %, de 4,2 % et de 4,3 %, d'autres observent une stabilisation du marché (Century 21 et Meilleursagents.com), voire un recul comme ORPI.

Malgré la bonne santé du secteur, le volume des ventes attendu pour 2018 ne devrait pas atteindre record de 2017. La Fnaim comptabilise 950 000 ventes sur les douze derniers mois, soit une hausse de 3,4 % par rapport à la même période en 2017 (919 000 ventes), mais c'est 1 % de moins par rapport à décembre 2017, quand le record de 960 000 ventes annuelles avait été établi.

Concernant l'évolution des prix, tous les acteurs du marché observent une hausse comprise entre 1 % et 4,3 % au niveau national au premier semestre 2018. « Cette hausse constante des prix, pour l'instant compensée par des taux de crédit très bas, ne pourra continuer sans affecter le pouvoir d'achat des Français, qui obligera les acquéreurs à augmenter leur apport personnel, à emprunter sur une plus longue période ou à acheter plus petit », prévient Galivel.

Une augmentation des prix selon le type de bien

Selon la Fnaim, l'augmentation des prix varie selon le type de bien. Si pour l'achat d'une maison, les prix au m² ont enregistré une hausse de 3,5 % pour atteindre 2 159 euros/m² au premier semestre, les appartements ont vu, quant à eux, leur prix augmenter de 5,4 % à 3 439 euros/m². L'inflation reste plus marquée dans la capitale, avec une évolution de 5,2 % en Ile-de-France contre 3,9 % en province.

A Paris, les prix continuent d'augmenter, avec des estimations allant de 3,1 % à 6,8 % selon les acteurs, pour atteindre un tarif moyen au m² supérieur à 9 000 euros/m² (entre 9 070 et 9 510 euros/m²). Selon Century 21, le nombre de transactions à Paris continue de diminuer (-2,5 % entre le premier semestre 2017 et le premier semestre 2018).

« Seuls les cadres supérieurs, les professions libérales et les retraités réussissent à se positionner sur ce marché, alors que les employés et ouvriers doivent se diriger vers la banlieue parisienne. Le marché parisien, de plus en plus tendu, risque de conduire à un point de rupture, tant la différence entre l'offre et la demande augmente », commente Galivel.

Toujours dans la capitale, le montant moyen des transactions a battu un record au premier semestre 2018. Les trois réseaux d'agences immobilières ont observé un montant moyen des transactions compris entre 428 865 euros et 473 598 euros.

Source : Le Monde.fr

- **04/07/2018 - L'immobilier de luxe se porte comme un charme**

C'est assez paradoxal. Alors que la plupart des ménages français ont de plus en plus de mal à s'offrir leur propre toit, le marché de l'immobilier de luxe, lui, va bien, très bien même. Lors du premier semestre de cette année, les offres d'achat se multiplient et les ventes se concluent en un temps record.

Les appartements de luxe à Paris se vendent comme de petits pains

Le monde du luxe ne connaît pas la crise. En tout cas, c'est ce que semble indiquer le comportement du marché immobilier lors des six premiers mois de l'année. On parle pourtant de transactions se chiffrant en millions d'euros, avec des marges de négociation proche du zéro.

À peine la mise en vente d'un bien de luxe est publiée que les acheteurs se précipitent. Il arrive même, selon le réseau Daniel Féau, que pour être sûrs d'obtenir le bien proposé, **des clients se mettent à surenchérir le prix.**

En région parisienne, on sait qu'il est très difficile de trouver un bien disponible qui soit conforme aux attentes des clients, le moindre mètre carré doit être exploité de la meilleure manière possible.

Le délai de vente de ce type de bien est, en moyenne, de 35 jours, soit trois fois plus rapide qu'en 2017.

Pour les appartements plus spacieux (250 m² ou plus), la vente est moins évidente, il faut attendre plus de 4 mois. Mais cela reste, là encore, un délai relativement court, comparé à l'année dernière.

Des acheteurs français, mais également étrangers

Le luxe à la française n'attire pas que les locaux. De nombreux étrangers sont également motivés à investir en locatif ou bien devenir propriétaire de biens luxueux dans l'Hexagone.

Contrairement à l'Angleterre, avec les incertitudes relatives au Brexit, la France semble être un marché qui inspire à nouveau confiance. Pour preuve, en 5 ans, plus précisément de mars 2013 à mars 2018, la valeur du stock s'est réduite de moitié.

Source : Meilleurtaux.com

- **02/07/2018 - Immobilier ancien : le marché se stabilise, après deux années d'activité record**

Au 1er semestre 2018, l'activité sur le marché de l'immobilier ancien se stabilise (+0,3%), note le réseau d'agences Century 21. Du côté des prix, ils progressent de manière modérée (+2,3% sur un an).

Les chiffres de Century 21 confirment la tendance analysée par la fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Le réseau de 850 agences note que l'activité du marché de l'immobilier au premier semestre 2018 stagne sur les 12 derniers mois (+0,3% par rapport aux six premiers mois de 2017), après une hausse de 11% entre le 1er semestre 2016 et le 1er semestre 2017. Conséquence: « nous anticipons entre 950 000 et 975 000 transactions en 2018, signe d'un marché au beau fixe », annonce Laurent Vimont, président de Century 21 France.

D'autres agences avaient déjà publié un bilan en juin sur une période équivalente. Chez Orpi, les ventes ont reculé de 1,7%, alors que chez Guy Hoquet - qui appartient comme Century 21 France au géant immobilier Nexity -, elles ont à l'inverse progressé de 4,2%, dans les deux cas sur un an. Ces évolutions doivent être mises au regard de deux années

sans précédent pour le marché français. Après avoir déjà battu un record en 2016, les ventes sont allées encore plus haut l'an dernier en dépassant presque le million.

Hausse modérée des prix

Cette vigueur du marché fait pression sur les prix, mais la hausse reste modérée (+2,3%), et le prix moyen au m² s'établit désormais à 2 590 euros au niveau national, selon Century 21. « C'est encore en deçà du prix au m² en 2011, qui était de 2 693 euros à l'époque », note Laurent Vimont. Pour le réseau d'agences, les conditions bancaires favorables, avec des taux d'intérêt toujours aussi bas et des conditions d'octroi assouplies, ont favorisé le maintien du marché. « Cela a permis d'augmenter le nombre d'acheteurs solvables », note le président de Century 21 France.

Reste que ses homologues entrevoient une situation de plus en plus tendue, l'offre de logements anciens risquant de ne plus répondre à une demande enflammée. Du côté de Guy Hoquet, qui détient 500 agences dans le pays, on note une forte baisse des mandats de vente, qui donne une indication des opérations futures.

Dans certaines zones, la situation est si tendue qu'elle pousse les "clients à se précipiter sur les offres", remarque dans un communiqué Christine Fumagalli, présidente d'Orpi, qui compte 1 200 agences. "Il arrive qu'ils reviennent sur leur décision après réflexion, le bien n'étant pas celui de leur rêve ou le niveau de prix dépassant un seuil psychologique", prévient-elle.

Source : Le Moniteur.fr

• 01/07/2018 - La production de logements neufs se grippe

Les permis de construire et les mises en chantiers ralentissent au second trimestre. En cause, les délais d'instruction, la hausse des coûts de construction et, déjà à l'horizon... les municipales.

Le « choc d'offre » ne fait plus partie des éléments de langage en vogue au ministère de la Cohésion des territoires... Et pour cause, depuis la fin de l'année 2017, les ventes de logements neufs se sont infléchies. L'amont de la chaîne de production est touché : les autorisations de construire et les mises en chantier baissent aussi.

Au second trimestre 2018, le nombre de permis de construire accordés a diminué de 3,9 %, surtout aux dépens des constructeurs de maisons individuelles ou des particuliers à qui les collectivités en ont accordé 10 % de moins.

Des grues pendant les campagnes

Ceux des promoteurs sont encore en hausse de 0,8 %. « Malheureusement, nous attribuons cette décline à la préparation, bien trop à l'avance, des élections municipales de 2020, pense Alexandra François-Cuxac, la présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Des permis obtenus maintenant, ce sont des chantiers qui commenceront à la fin de l'année et des grues pendant les campagnes. Nous pensons que les maires bâtisseurs sont des maires bienfaiteurs, mais beaucoup ont encore en tête l'adage maire bâtisseur, maire battu. »

Autre explication de la FPI, l'allongement de la durée d'instruction de ces autorisations : « les villes nous demandent des pièces et des délais supplémentaires qui font passer le délai normal d'obtention de 3 ou 4 mois à 8 ou 9 dans la plupart des cas. Et la pratique se généralise »

Des entreprises surchargées avec lesquelles il faut renégocier

Les mises en chantier ont également baissé au cours du dernier trimestre. Près de 100.000 logements ont été commencés, c'est 6,9 % de moins qu'au cours du trimestre précédent. Cette fois, les promoteurs sont les premiers à en faire les frais et pâtissent d'une baisse de 8,9 %, dont 16,8 % pour les logements en résidence (pour étudiants, seniors, de tourisme). Les démarrages de travaux de maisons individuelles calent aussi à hauteur de 4,1 %.

L'explication est à nouveau conjoncturelle si l'on en croit la FPI et due à l'augmentation des prix des matériaux et des prestations fournis par les entreprises de construction qui

croulent sous les commandes. « *L'ouverture des chantiers peut être retardée parce que nous renégocions les contrats pour rester dans les enveloppes financières prévues* », poursuit la présidente de la FPI.

Il faut ajouter à ces causes, les coupes budgétaires imposées aux HLM qui dès le premier trimestre avaient déjà diminué de 20 % leurs achats en bloc aux promoteurs. Il est probable que la discussion de la loi Elan portant sur l'évolution de l'aménagement, du logement et du numérique provoque quelque attentisme. Et que certains promoteurs patientent jusqu'au décret modifiant l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, pour demander leurs permis.

Il n'y a toutefois pas encore péril en la demeure : sur un an et comparé à la même période entre juin 2016 et mai 2017, 491.400 permis ont été délivrés, en hausse de 1,5 % et 422.000 mis en chantier, soit une augmentation de 6,2 %.

Source : Les Echo.fr

- **31/07/2018 - USA/Immobilier : Hausse des prix immobiliers conformes aux attentes**

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

*** LES PRIX IMMOBILIERS EN HAUSSE DE 6,5%**

31 juillet - La hausse sur un an des prix immobiliers des 20 principales métropoles des Etats-Unis s'est établie à 6,5% au mois de mai, comme attendu, contre 6,7% le mois précédent (6,6% en première estimation), montrent mardi les résultats de l'enquête mensuelle S&P CoreLogic Case-Shiller.

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 0,2%, là encore conforme au consensus des économistes après une progression similaire en avril.

*** LES PROMESSES DE VENTES AUGMENTENT DE 0,9% EN JUIN**

30 juillet - Les promesses de ventes de logements anciens ont enregistré une hausse surprise en juin, ce qui met fin à deux mois consécutifs de baisse, mais le marché immobilier continue de rester caractérisé par une pénurie de biens à vendre.

L'indice calculé par la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR) s'est établi à 106,9, soit une hausse de 0,9% par rapport à mai, alors que les économistes interrogés par Reuters avaient anticipé un niveau inchangé.

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

Sur un an, elles se sont contractées de 2,5%, soit le sixième mois consécutif de baisse.

"Même si un peu plus de propriétaires mettent en vente leur maison, les stocks restent peu fournis et inférieurs à la demande", a déclaré Lawrence Yun, économiste en chef chez la NAR.

*** REcul DE 5,3% DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN JUIN**

25 juillet - Les ventes de logements neufs ont baissé plus que prévu en juin, à un creux de huit mois, et celles du mois précédent ont été revues en net recul, derniers signes en date du ralentissement du marché immobilier.

Elles ont diminué de 5,3% au rythme annualisé de 631.000 unités, montrent les données publiées mercredi par le département américain du Commerce, leur plus faible niveau depuis octobre 2017. Le rythme des ventes du mois de mai, estimé dans un premier temps à 689.000, a été révisé en baisse à 666.000.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à ce que les ventes de logements neufs, qui représentent près de 11% du marché immobilier résidentiel aux Etats-Unis, diminuent de 2,8% en moyenne au rythme de 670.000 unités le mois dernier.

La statistique des ventes de logements neufs a tendance à être volatile en rythme mensuel. En rythme annuel, les ventes ont progressé de 2,4% au mois de juin.

Le marché immobilier souffre de la hausse des coûts des matériaux et des pénuries de terrains et de main d'oeuvre, qui pèsent sur l'offre de maisons à vendre et maintiennent les prix à un haut niveau.

Les ventes de l'immobilier neuf dans le sud, qui représentent la majeure partie des transactions, ont chuté de 7,7% en juin. Les ventes ont reculé de 5,2% dans l'ouest et de 13,4% dans le Midwest. Elles ont en revanche bondi de 36,8% dans le nord-est.

Le prix médian des logements neufs a baissé de 4,2% à 302.100 dollars (258.369 euros) en juin par rapport à il y a un an.

*** BAISSÉ DE 0,6% DES REVENTES DE LOGEMENTS EN JUIN**

23 juillet - Les reventes de logements ont baissé en juin, pour le troisième mois consécutif, la pénurie de maisons à vendre ayant poussé les prix à un niveau record.

La fédération nationale des agents immobiliers (NAR) a annoncé lundi que les ventes de logements anciens avaient reculé de 0,6% le mois dernier à 5,38 millions d'unités en rythme annualisé corrigé des variations saisonnières (CVS). Le rythme des ventes au mois de mai a été révisé en baisse à 5,41 millions d'unités au lieu des 5,43 millions annoncées en première estimation.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 0,5% à 5,44 millions d'unités en juin.

Sur un an, les ventes dans l'immobilier ancien, qui représentent environ 90% du marché, ont reculé de 2,2%, en repli pour le quatrième mois consécutif. Elles affichent une baisse identique sur l'ensemble du premier semestre 2018.

Les ventes sont entravées par une pénurie aiguë de biens.

La hausse des coûts de matériaux de construction, le manque de terrains et une pénurie de main d'œuvre ont empêché les constructeurs de combler l'écart des stocks, faisant gonfler les prix des maisons.

Le nombre de logements anciens à vendre a augmenté de 4,3% par rapport à mai, à 1,95 million d'unités, et de 0,5% sur un an - sa première hausse en rythme annuel depuis juin 2015.

Au rythme de juin, il faudrait 4,3 mois pour écouler les stocks contre 4,1 mois en mai.

Le prix médian des maisons a augmenté de 5,2% le mois dernier par rapport à juin 2017, à un record de 276.900 dollars (236.532 euros), soit une 76e hausse consécutive en variation annuelle qui fait craindre que l'inflation des prix, avec l'augmentation des taux hypothécaires, ne freine la demande.

*** LES MISES EN CHANTIER À UN PLUS BAS DE 9 MOIS EN JUIN**

18 juillet - Les mises en chantier de logements neufs sont tombées à leur plus bas niveau en neuf mois en juin et les permis de construire ont reculé pour le troisième mois consécutif, signalant une mauvaise passe pour le marché immobilier confronté à une pénurie de biens à vendre.

Les mises en chantier ont chuté de 12,3% au rythme annualisé de 1,127 million d'unités, au plus bas depuis septembre 2017, a annoncé mercredi le département du Commerce. Le chiffre du mois de mai a été révisé de surcroît en baisse à 1,337 million au lieu de 1,350 million.

La baisse de juin est la plus forte depuis novembre 2016 et elle a concerné les quatre grandes régions américaines (Nord-Est, Midwest, Sud, Ouest).

Le nombre de permis de construire délivrés le mois dernier a pour sa part baissé de 2,2% au rythme annualisé de 1,273 million d'unités, également un creux depuis septembre 2017.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à voir le rythme des mises en chantier reculer à 1,320 million en juin et celui des permis de construire remonter à 1,330 million.

Dans la construction résidentielle, principal segment du marché, les mises en chantier ont chuté de 9,1% au rythme annualisé de 858.000 unités, confirmant leur décrue depuis le pic de plus de 10 ans atteint en novembre dernier à 948.000.

*** STABILITÉ DE L'INDICE DE CONFIANCE NAHB À 68 EN JUILLET**

17 juillet - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier est resté inchangé en juillet, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mardi.

L'indice s'est établi ce mois-ci à 68 comme en juin et est conforme aux attentes des économistes interrogés par Reuters.

Le sous-indice mesurant l'opinion des professionnels interrogés sur les ventes de logements individuels est également resté stable à 74 mais celui mesurant leur opinion sur les ventes à un horizon de six mois a reculé à 73 après 75 en juin.

*** HAUSSE DE 0,4% DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN MAI**

2 juillet - Les dépenses de construction ont augmenté en mai, grâce aux investissements dans des projets privés et publics, mais les dépenses du mois précédent ont été moins fortes qu'initialement estimé.

Le département du Commerce a fait état lundi d'une augmentation de 0,4% des dépenses de construction en mai. Les données d'avril ont été nettement révisées en baisse à +0,9% au lieu d'un gain de 1,8% comme indiqué en première estimation.

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

Sur un an, les dépenses de construction ont accéléré de 4,5% en mai.

Dans son rapport de mai, le gouvernement présente une version révisée de ses chiffres jusqu'à janvier 2011.

La révision à la baisse des données d'avril pourrait amener les économistes à réduire davantage leurs estimations du produit intérieur brut (PIB) au deuxième trimestre.

La Réserve fédérale d'Atlanta prévoit que le PIB du deuxième trimestre aura augmenté à un taux annualisé de 3,8%, après 2,0% au premier trimestre.

En mai, les dépenses dans la construction privée ont augmenté de 0,3% après un gain de 0,4% en avril. Les dépenses sur les projets résidentiels privés ont progressé de 0,8% après une croissance de 0,5% en avril.

Les investissements dans les chantiers publics ont affiché une croissance de 0,7%, à leur niveau le plus élevé depuis octobre 2010, après une progression de 2,3% en avril. Les investissements dans les chantiers publics fédéraux ont crû de 2,1%, contre une augmentation de 2,5% en avril.

Source: investir.lesechos.fr

- **17/07/2018 - Au Royaume-Uni, 7000 agences immobilières en «détresse financière»**

Les effets du Brexit et l'essor des agences immobilières en ligne se font sentir au Royaume-Uni. Près de 7000 agences immobilières britanniques sont en grande difficulté. Une centaine d'agences a déjà été déclarée insolvable depuis le début de l'année.

Coup de froid sur les agents immobiliers britanniques. D'après une étude menée par le cabinet Moore Stephens, près de 7000 d'entre eux pourraient être déclarés insolvable en 2019. Ils rejoindraient ainsi les 150 agences immobilières déjà tombées dans cette situation depuis le début de l'année. Un contexte difficile, que les analystes de Moore Stephens expliquent par trois raisons: l'émergence des agences en ligne, les prix immobiliers à la baisse et la fin annoncée des «letting fees», ces commissions payées par un locataire à une agence immobilière lors de son installation.

«Des signes de détresse financière». C'est ainsi que Moore Stephens qualifie la situation de 7000 agents immobiliers britanniques. Autant dire que, dans son étude annuelle, le cabinet ne se réjouit guère de la santé du marché national. Le groupe Countrywide Properties, l'un des plus gros réseaux immobiliers du pays, a vu sa cotation en bourse dégringoler de 25% en juin, après avoir appelé ses actionnaires à venir renflouer ses caisses. L'entreprise avait alors annoncé que ses profits baisseraient de 20 millions de livres sterling par rapport à l'année précédente. Mais les petites structures n'en sont pas moins touchées: au total, ce sont 27 % des agences immobilières qui font face à des difficultés économiques.

Et Brexit oblige, c'est à Londres que les agents immobiliers souffrent le plus. Malgré les prix élevés de la ville, les agences peinent à dégager des bénéfices. Depuis 2014, le nombre de transactions a chuté de 20% dans la capitale britannique. Une trop forte densité d'agents immobiliers causerait aussi des problèmes: la répartition des offres entre une ribambelle d'acteurs asséchant les caisses des agences.

Mais c'est peut-être la concurrence des structures en ligne qui pèse le plus sur les réseaux classiques. En tête, le site internet Purplebricks, lancé en 2012 par les frères Bruce, figure de proue des agences immobilières digitales au Royaume-Uni. Son fonctionnement est simple: au lieu de prendre une commission variable sur une vente, le site impose un tarif fixe de près de 1080 livres sterling. Cette somme - environ 1220 euros - doit être payée par le vendeur même si son bien n'est pas vendu. Quant aux visites, Purplebricks emploie des «experts immobiliers», qui sont détachés à travers le pays.

Source : Le Figaro.fr

- **25/07/2018 - Greenpeace s'attaque à la bétonisation des côtes en Espagne**

L'ONG Greenpeace vient de rendre un rapport alarmant sur l'urbanisation galopante du littoral espagnol.

Deuxième destination touristique mondiale, avec 82 millions de visiteurs en 2017, l'Espagne est victime de son succès. Et son littoral en est la première victime. L'urbanisation de ses côtes a plus que doublé en 30 ans, avec par endroits plus de 90% du territoire bétonné, a alerté mardi Greenpeace. L'Espagne avait pourtant été l'un des premiers pays européens à se doter d'une loi de protection du littoral en 1988 (la loi littoral française date elle de 1986). Toutefois, le texte a été peu ou mal appliqué pendant des décennies. L'ONG écologiste dénonce la frénésie de la construction et la corruption urbanistique.

La surface urbanisée sur les côtes est passée de 240.000 hectares en 1988 à 530.000 hectares cette année, soit 13,1% du littoral contre 2% en moyenne dans l'intérieur du pays, a souligné Greenpeace Espagne en présentant un rapport sur la question dans le port de Barcelone. Symbole des excès des années 2000, quand l'Espagne était prise dans une bulle immobilière, l'hôtel El Algarrobo, monstre de 21 étages les pieds dans l'eau en plein milieu d'un parc naturel, est toujours debout alors que la Cour suprême a ordonné sa démolition après des années de bataille judiciaire.

Fin de la bulle immobilière

L'éclatement de la bulle immobilière en 2008 a largement freiné la construction, mais le rythme accélère à nouveau avec la reprise économique, prévient Pilar Marcos, responsable de la section biodiversité de l'ONG. "Le béton revient. Si on trouvait la Costa del Sol (dans le sud, autour de Malaga) déjà saturée, les promoteurs commercialisent encore 11.000 nouveaux logements dans 200 projets", avertit-elle.

Selon le rapport, 26,2% du littoral de la province de Malaga est urbanisé, un chiffre qui monte à plus de 90% dans la fameuse station balnéaire de Marbella. La côte méditerranéenne est la plus touchée: 26,4% d'urbanisation en Catalogne, 23,1% dans la région de Valence et 15,4% en Andalousie. "L'occupation de la première ligne de côte est massive, et cela nous laisse une côte saturée", a dénoncé la responsable de la campagne, Paloma Nuche.

Risque d'inondations

Outre son impact sur la faune et la flore locales, l'urbanisation des sols rend aussi les habitants plus vulnérables aux inondations qui risquent de se multiplier avec le changement climatique, avertit l'ONG.

L'Espagne n'est pas la seule à être touchée par ce phénomène de bétonisation des côtes. Avec ses 46.000 kilomètres de littoral couvrant 21 pays, la Méditerranée concentre environ un tiers du tourisme mondial. Le nombre de visiteurs internationaux pourrait passer de 58 millions en 1970 à 500 millions en 2030, selon Plan Bleu, un organisme travaillant au sein du Programme de l'ONU pour l'environnement. "Le modèle du tourisme actuel n'est pas vraiment durable et la forte croissance du secteur conduira à une aggravation des pressions environnementales", avait ainsi récemment alerté Plan Bleu.

Source : LaVielImmo.com ave AFP

- **11/07/2018 - Les News Immobilières de Juillet 2018 en Espagne**

Nouvelle baisse des prix à Barcelone en juin !

Les conséquences de la crise politique catalane se font encore ressentir : selon Idealista, les prix de l'immobilier à Barcelone ont baissé de 0,2% de mai à juin... alors que sur la même période, ils augmentaient de 1,8% à Madrid, 1,3% à Séville ou 1,2% à Malaga. Sur

une année, le contraste est encore plus important : +3,5% de hausse à Barcelone quand Madrid fait +23,4%, Malaga +22,3%, et Valence +14,9%. Ce sont surtout les investisseurs immobiliers étrangers qui délaissent la capitale catalane au profit des autres grandes villes espagnoles. Moins de demandes immobilières à Barcelone génèrent naturellement une baisse des prix.

Permis de construire en hausse de 23% à fin avril

Selon le Ministère du Logement, le nombre de nouveaux permis de construction est en très nette hausse sur les quatre premiers mois de 2018 avec 30.566 unités, soit + 22,9% de plus que sur la même période de 2017. Si cette tendance continue, il pourrait y avoir plus de 90.000 permis accordés sur l'année 2018, le chiffre le plus haut depuis 2010

News de Barcelone : 30% des nouveaux logements destinés au social

La Maire de Barcelone Ada Colau a obtenu du Conseil Municipal que les promoteurs réservent 30% des logements de leurs nouveaux projets immobiliers au secteur social. Cette mesure devrait entrer en vigueur dès l'automne prochain, et générer 300 à 400 logements sociaux par an. L'Association des Promoteurs de Catalogne (APCE) a dénoncé cette mesure en justice, car elle considère qu'elle « entrave son activité ». A l'inverse, les associations de locataires espèrent que cette mesure fera tâche d'huile dans les autres villes espagnoles.

12 fois plus d'acheteurs belges en 10 ans

6000 familles belges ont acquis un logement en Espagne en 2017,... 12 fois plus qu'en 2007 ! C'est la croissance la plus forte de toutes les clientèles étrangères. Ils sont attirés par le sud méditerranéen de l'Espagne, en particulier la région d'Alicante, de Malaga, d'Almeria ou de Murcia, où les prix sont presque deux fois moins chers qu'en Belgique avec presque deux fois plus de soleil !

Le boom immobilier durera au moins jusqu'en 2020

Les professionnels de l'immobilier espagnol s'accordent à dire que les années 2018, 2019 et certainement 2020 seront encore des années fastes pour le secteur avec de nouveaux records de vente, mais une croissance plus modérée. Ils reconnaissent aussi qu'il y a des zones à Madrid ou Barcelone où investir devient plus difficile. Mais dans d'autres régions d'Espagne, il y a encore de très bons investissements à réaliser. Les risques immobiliers pourraient provenir de l'étranger : forte hausse du prix du pétrole ou des taux d'intérêt, ou encore la chute des prix de l'immobilier à Londres, ce qui entraînerait la fuite des fonds internationaux du marché européen.

Projet de Méga-Hôtel de luxe dans le port de Malaga

Le conseil municipal de Malaga a approuvé la modification du Plan d'occupation des sols pour permettre la construction d'un hôtel de luxe de 150 mètres de haut dans le port de la ville. Le promoteur de l' »Hotel Suites Málaga Port » est Andalusian Hospitality II, propriété de l'investisseur qatari Abdullah Al Darwish. La surface de construction autorisée est de 45.000 m2 sur un plancher de 15.595 m2. Le futur hôtel proposera 352 chambres et fera partie des hébergements hôteliers les plus luxueux de la Méditerranée. Il comprendra aussi un centre commercial et un centre de loisirs. L'investissement du projet s'élève à 116 millions d'euros et son inauguration est prévue en 2023.

Caixabank vend 80% de ses actifs immobiliers à Lone Star

CaixaBank a vendu 12.800 millions d'euros d'actifs immobiliers au fonds d'investissement américain Lone Star et 100% du capital de Servihabitat, ce qui en fait l'une des transactions les plus importantes de l'année sur le marché. Caixabank conservera 20% de son activité immobilière.

Torbel Investments, une nouvelle Socimi de 2500 biens immobiliers

La société d'investissement immobilier (Socimi) Torbel deviendra dans les prochains jours la quatrième que le fonds Blackstone apporte au marché espagnol après Fidere, Albirana et Corona. Torbel possède près de 2 500 actifs immobiliers, pour une valeur marchande de 210 millions d'euros répartis essentiellement entre Madrid, la Catalogne

et la Comunidad Valenciana. Torbel est devenue la 53ème Socimi du marché boursier espagnol.

Investissements immobiliers en hausse de 14% au second trimestre

L'investissement immobilier direct en Espagne a atteint 2.400 millions d'euros au deuxième trimestre 2018, un chiffre en hausse de 14% par rapport à 2017, et comparable à celui du premier trimestre 2018 (2450 millions). Le secteur le plus porteur est le commercial avec 950 millions d'euros, suivi de peu par le segment résidentiel avec 870 millions d'euros.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **21/07/2018 - Les prêts immobiliers aux particuliers en Chine enregistrent une croissance plus lente**

BEIJING, 21 juillet (Xinhua) -- Les prêts immobiliers de la Chine aux particuliers ont augmenté à un rythme plus lent au deuxième trimestre car les restrictions gouvernementales se poursuivent dans les grandes villes, selon des chiffres de la banque centrale.

D'après un bilan établi fin juin, les institutions financières ont prêté 23.840 milliards de yuans (3.500 milliards de dollars) aux acquéreurs particuliers de biens immobiliers, soit une hausse de 18,6% sur un an, précise un rapport de la Banque populaire de la Chine.

Cette croissance est inférieure de 1,4 point de pourcentage à celle enregistrée à la fin du premier trimestre.

Les prêts en cours pour tout le secteur immobilier ont augmenté de 20,4% à 35.780 milliards de yuans, soit 0,1 point de pourcentage de plus que fin mars.

Ces chiffres ont été publiés alors que le gouvernement poursuit ses efforts pour restreindre la spéculation immobilière, surtout dans les grandes villes.

Pour freiner la spéculation, les gouvernements locaux ont approuvé ou élargi les restrictions sur les achats de logements et augmenté les acomptes minimums exigés pour l'hypothèque.

Source: French.xinhuanet.com

- **17/07/2018 - Chine: Les prix des logements neufs en hausse de 1% en juin**

PEKIN (Reuters) - Les prix des logements neufs ont augmenté de 1% le mois dernier en Chine, contre 0,7% en mai, selon les calculs effectués par Reuters sur la base des données publiées mardi par le Bureau national des statistiques.

Il s'agit de la croissance mensuelle la plus élevée depuis octobre 2016, selon ce calcul.

Sur une base annuelle, les prix moyens des logements neufs dans les 70 grandes villes chinoises ont augmenté de 5%, contre 4,7% en mai.

Le marché immobilier chinois s'est lentement stabilisé après le deuxième semestre de l'année dernière, les autorités ayant intensifié les contrôles visant à réduire les bulles immobilières et les risques liés au crédit.

Source: usinenouvelle.com

- **17/07/2018 - Chine : Les prix du logement restent stables au mois de juin**

BEIJING, 17 juillet (Xinhua) -- Les prix du logement dans les grandes villes chinoises sont restés globalement stables en juin, les gouvernements locaux continuant à renforcer les restrictions sur le marché de l'immobilier, selon des chiffres officiels publiés mardi.

En base annuelle, les prix des logements résidentiels neufs dans les quatre plus grandes villes, dont Beijing et Shanghai, sont restés dans l'ensemble inchangés sur un an, a précisé le Bureau d'Etat des statistiques (BES) dans un communiqué publié sur son site Internet.

La croissance des prix des logements neufs dans 31 villes moyennes a augmenté de 0,9 point de pourcentage par rapport au mois de mai, alors que dans 35 villes de troisième rang les prix sont restés inchangés par rapport au mois de mai, selon les données obtenues par le BES à l'issue d'une enquête sur 70 villes.

Source: French.xinhuanet.com

- **17/07/2018 - Développement immobilier : la croissance des investissements chinois ralentit au premier semestre de 2018**

Les investissements chinois dans le développement immobilier ont affiché un ralentissement de leur croissance au premier semestre de l'année, en partie en raison du renforcement de la réglementation sur le marché immobilier, ont indiqué lundi les autorités des statistiques.

Les investissements dans le développement immobilier ont augmenté de 9,7% en base annuelle au premier semestre de l'année, une croissance légèrement inférieure à celle de 10,2% enregistrée de janvier à mai, a déclaré le Bureau d'Etat des statistiques (BES) dans un communiqué.

Le rythme de croissance a marqué un ralentissement pour le 3e mois consécutif, depuis un pic de hausse de 10,4% au premier trimestre.

Selon les chiffres du BES, les investissements dans le secteur immobilier ont totalisé 5.550 milliards de yuans (830 milliards de dollars), dont 70,2% sont allés dans des projets résidentiels.

Le gouvernement a maintenu sa position ferme sur la réglementation du secteur immobilier cette année.

Considéré comme un pilier majeur de l'économie chinoise, le secteur auparavant en proie à une surchauffe est, jusqu'à présent, resté largement stable grâce aux efforts visant à désamorcer les risques financiers.

Les promoteurs immobiliers ont construit environ 7,1 milliards de mètres carrés de logements sur les six premiers mois, en hausse de 2,5% en glissement annuel.

Les ventes de locaux commerciaux mesurées en surface ont progressé de 3,3% sur un an, en hausse de 0,4 point de pourcentage par rapport aux cinq premiers mois. Selon le bilan établi fin juin, environ 551 millions de mètres carrés de logements étaient invendus en Chine, en baisse de 9,27 millions de mètres carrés par rapport au mois précédent.

Source: french.peopledaily.com