

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE SEPTEMBRE 2018

Maroc

- ▶ Progression du nombre de transactions du segment du résidentiel de seconde main de 0,4% au 2ème trimestre 2018 ;
- ▶ Diminution de 0,3% des prix des biens résidentiels ;
- ▶ Hausse du taux de production de 30% par an, avec la construction de 144 000 logements ;
- ▶ Bond du prix de ciment de 72 % depuis 2000 soit une hausse annuelle moyenne de plus de 3% ;
- ▶ Signature d'un accord de partenariat visant à développer des projets d'une valeur supérieure à 1 milliard de dirhams, entre Noreba Maroc et le Groupe saoudien Naif Alrajhi Investment ;
- ▶ Recul de 3% des transactions au premier trimestre et de 4,4% des ventes de biens résidentiels ;
- ▶ Baisse des ventes d'appartements de 5,5% au 2e trimestre 2018 après un repli de 3,1% les trois mois précédents ;
- ▶ Hausse des prix des actifs immobiliers de 0,9% au deuxième trimestre (+ 2,4% pour le foncier et +1,4% pour les biens professionnels);
- ▶ Stabilité des prix de vente des biens résidentiels par rapport au 2e trimestre 2017. Ils ont même baissé pour les maisons pour le deuxième trimestre consécutif.

France

- ▶ Recul des permis de construire de 5 % sur un an (5,3%, dans l'individuel et 4,8% pour le collectif). Entre juin et août 2018, elles ont reculé de 2,8% (2,4% pour l'individuel et 3% pour le collectif);
- ▶ Hausse des mises en chantiers de 3% sur un an (0,9% pour l'individuel et 4,5% pour le collectif). Entre juin et août 2018, elles ont baissé de 1,1% (3,1% pour l'individuel et 0,5% pour le collectif) ;
- ▶ Hausse moyenne des prix de 2.8 % sur un an au 2ème trimestre 2018 (+3.3 % pour les appartements et +2.5 % pour les maisons) ;
- ▶ Hausse du nombre de logements neufs vendus au 2ème trimestre 2018 de 1.7 % de plus qu'au 2ème trimestre 2017 (+2.3 % pour les logements collectifs et -4.9 % pour les maisons individuelles) ;
- ▶ Stabilité du taux d'intérêt moyen qui est resté en août identique à celui de juillet à 1.43 %.

Etats-Unis

- ▶ Baisse des promesses de ventes de logements anciens de 1,8% par rapport à juillet. Sur un an, elles se sont contractées de 2,3% ;
- ▶ Hausse des ventes de logements neufs de 3,5% en août. Sur un an, elles ont bondi de 12,7% ;
- ▶ Progression des prix immobiliers des 20 principales métropoles des Etats-Unis de 5,9 % sur un an ;
- ▶ Bond du prix médian des logements neufs de 1,9% en août sur un an ;
- ▶ Stabilité des reventes de logements en août. Par rapport à août 2017, elles ont baissé de 1,5% ;
- ▶ Hausse des mises en chantier de 9,2% au rythme annualisé ;
- ▶ Baisse du nombre de permis de construire en juin de 5,7% au rythme annualisé ;
- ▶ Stabilité de l'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier à 67 en septembre ;
- ▶ Bond des dépenses de la construction de 0,1%. Sur un an, elles ont accéléré de 5,8%. Les dépenses de construction privées ont augmenté de 0,6% et celles dans le public de 0,7%.

Royaume-Uni

- ▶ Progression de l'indice national des prix à son plus faible rythme annuel en cinq ans en juin 2018 de 2% contre 2,4% en mai ;
- ▶ Baisse de 1,9% du prix des logements à Londres en glissement annuel au deuxième trimestre ;
- ▶ Prévision d'une chute des prix de l'immobilier de 25 à 35% en cas de Brexit sans accord.

Espagne

- ▶ Hausse des ventes de logements hauts gamme de 27% au premier semestre 2018 ;
- ▶ Bond de l'indice des prix des logements (IPV) de 6,8% au deuxième trimestre de l'année 2018 par rapport à celui de 2017 (5,7% dans la construction neuve et 7% dans l'ancien de 7). En évolution trimestrielle, les prix ont augmenté de 2,6% ;
- ▶ Accumulation de terrains par les promoteurs immobiliers espagnols pour construire 85.000 logements sur les trois prochaines années ;
- ▶ L'Espagne représente 5% du volume total investi sur le marché européen et se consolide comme la cinquième destination des investisseurs immobiliers.

Chine

- ▶ Hausse du prix moyen des logements neufs dans les 70 principales villes chinoises de 1,4% en août par rapport au mois précédent ;
- ▶ Hausse mensuelle des prix des logements neufs dans, 67 des 70 villes étudiées contre 65 en juillet : signe de la fermeté du marché immobilier chinois ;
- ▶ Bond des prix des logements neufs de 7% sur un an.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 4-17

- 27/09/2018 - Immobilier: Les pistes de relance de la FNPI
- 20/09/2018 - Immobilier: le segment résidentiel de seconde main reprend du poil de la bête
- 19/09/2018 - Immobilier : les villes de petite et moyenne taille rattrapées par la léthargie
- 19/09/2018 - Les déchets de matériaux de construction offrent des opportunités de business
- 18/09/2018 - Les promoteurs immobiliers démontent les conclusions du rapport de la Cour des comptes
- 17/09/2018 - Spoliation immobilière : 6.000 biens en déshérence identifiés
- 17/09/2018 - Logements : Le Maroc produit 144 000 unités par an
- 13/09/2018 - Maroc : le prix du ciment toujours en hausse, avantageux pour les producteurs et revendeurs
- 13/09/2018 - Immobilier : Plus de 1 MMDH de projets saoudiens annoncés au Maroc
- 12/09/2018 - Le volume des transactions immobilières au Maroc a régressé l'an dernier, contrairement aux prix
- 10/09/2018 - Alliances tente de rassurer sur ses perspectives
- 10/09/2018 - Immobilier: Les solutions d'une sortie de crise
- 04/09/2018 - Immobilier: Le marché s'enfoncé dans la crise
- 03/09/2018 - Douja Promotion: Alerte sur les résultats

France

P 18-29

- 30/09/2018 - Un permis de construire n'autorise pas nécessairement à modifier le terrain
- 28/09/2018 - Logement neuf : coup de frein brutal dans certaines régions
- 28/09/2018 - Construction : les chiffres de l'été 2018 encore dans le rouge
- 25/09/2018 - Immobilier : le Grand Paris terrain de chasse pour les investisseurs aguerris
- 23/09/2018 - Immobilier : Les prix montent dans les tours
- 20/09/2018 - Digitalisation du secteur immobilier : une modernisation plus que nécessaire
- 17/09/2018 - Immobilier septembre 2018 : les chiffres et informations du mois
- 06/09/2018 - Une époque bénie pour les taux d'intérêt

Etats-Unis

P 30-33

- 29/09/2018 - Aux Etats-Unis, les pirates informatiques s'attaquent aussi aux achats immobiliers
- 27/09/2018 - USA/Immobilier-Repli plus fort que prévu des promesses de ventes en août
- 18/09/2018 - Etats-Unis : indice du marché immobilier conforme aux attentes

Royaume-Uni

P 34-36

- 27/09/2018 - Marché britannique du logement: les fissures s'allongent
- 14/09/2018 - Brexit: les prix de l'immobilier britannique pourraient s'effondrer en cas d'absence d'accord
- 14/09/2018 - Brexit : krach immobilier, explosion du chômage... La Banque d'Angleterre s'inquiète

Espagne

P 37- 40

- 12/09/2018 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Septembre 2018
- 14/09/2018 - Espagne, une nouvelle crise de l'immobilier menace-t-elle le pays?

Chine

P 41-42

- 24/09/2018 - Faire un achat immobilier à Hong Kong : un marché tendu
- 15/09/2018 - Chine : les prix de l'immobilier se maintiennent dans un contexte de contrôles sévères
- 15/09/2018 - Chine/Indicateurs ; logement: Accélération de la hausse des prix

[Lire le détail...](#)

- **27/09/2018 - Immobilier: Les pistes de relance de la FNPI**

Statut, simplification des procédures, logement pour classe moyenne...

Fausses «Amicales», double taxation, informel... des dysfonctionnements à la pelle

5 milliards de DH de perdus à cause des lourdeurs administratives

Nouveau siège, nouveau bureau, nouvelle vision. C'est le message fort des promoteurs immobiliers qui parient sur une relance de leur activité. «Il s'agit d'une vision renouvelée du secteur immobilier pour un écosystème responsable», selon les termes de Taoufik Kamil, président de la Fédération nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI), qui s'est exprimé à l'occasion de l'inauguration du nouveau siège de la Fédération

Taoufik Kamil a été élu à la tête de la FNPI en mai 2017. Il est aussi parlementaire (RNI). Kamil a succédé à ce poste à Youssef Iben Mansour à la fin de son mandat.

A travers cette nouvelle vision, la FNPI veut s'ériger en incubateur d'idées pour toutes les disciplines impliquées dans l'acte de bâtir (architectes, ingénieurs, bureaux d'études, laboratoires...).

Le président des promoteurs insiste sur le besoin d'organiser et de structurer un secteur qui souffre de nombreux dysfonctionnements. A commencer par la «concurrence déloyale» des opérations à but lucratif déguisées en amicales, les lourdeurs administratives, la rigidité des plans d'aménagement, les diktats des régies et délégataires de distribution d'eau, d'électricité et d'assainissement, de la protection civile, la prolifération de l'informel...

«Aujourd'hui, il faut jusqu'à 147 signatures et 436 jours pour obtenir une autorisation d'urbanisme», déplorent les promoteurs. Une aberration que même la dématérialisation des guichets uniques n'a pas résolu. En fait, ce ne sont pas les ordinateurs qui délivrent les autorisations, mais des commissions composées de membres représentant la Protection civile, la commune, l'agence urbaine, le cadastre, les régies ou délégataires de distribution...

«Nous planchons sur une proposition pour ramener ces signatures au nombre de 27 uniquement, avec un délai de 72 jours au maximum. Nous allons bientôt la soumettre aux autorités compétentes», annonce le président de la FNPI. Selon Taoufik Kamil, les pertes dues aux lourdeurs administratives se chiffrent à près de 5 milliards de DH (un calcul effectué sur la base de 150.000 unités/an à raison de 80 DH par jour et par unité).

Outre les lourdeurs administratives, les promoteurs pointent du doigt la double voire la triple taxation. En effet, le rallongement des délais d'octroi des autorisations pénalise doublement les promoteurs qui doivent s'acquitter entre-temps de la taxe sur les terrains non bâtis (TNB)! Les tarifs jugés excessifs pratiqués par Lydec et la Conservation foncière sont également dénoncés.

«Lydec a augmenté ses droits pratiquement de 300% sans crier gare! Il en est de même pour la Conservation foncière», déplore le président de la FNPI. Autre contrainte relevée par les professionnels: l'obligation de construire des équipements publics dans le cadre de projets dérogés ou non dérogés. Un processus qui gagnerait à être simplifié en mettant en place une structure dédiée aux autorisations.

Parmi les principales pistes de relance proposées, figure la redéfinition du statut du promoteur immobilier. Une mesure censée distinguer les promoteurs professionnels, de ceux opérant dans l'informel en se basant sur des critères fondamentaux (fiscaux, financiers, techniques...). Autre proposition concrète: le lancement d'un produit, n'excédant pas les 100 m², destiné à la classe moyenne afin de répondre aux besoins spécifiques de cette catégorie de ménages.

Les promoteurs demandent aussi à ouvrir l'accès au logement social à d'autres catégories, en élargissant le choix des superficies de 35 à 75 m² habitables à

commercialiser au prix de 5.000 DH HT/m² dans les mêmes conditions que le social à 250.000 DH.

Les promoteurs proposent également un canevas pour le logement dans le monde rural, basé sur une étude d'évaluation des besoins et attentes des habitants. Pour rappel, les propositions de la FNPI sont déjà listées dans un mémorandum livré au ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat en février dernier (cf. éditions du 22 février et du 4 mai 2018).

Le secteur en chiffres

- **6,8% du PIB national**
- **1 million d'emplois cumulés jusqu'en 2016, soit 10% de la population active**
- **107,3 milliards de DH de valeur ajoutée**
- **27% de recettes de la TVA**
- **260 milliards de DH de crédits bancaires octroyés sur un total de 850 milliards (30% du total des encours bancaires)**

Source : *leconomiste.com*

• 20/09/2018 - Immobilier: le segment résidentiel de seconde main reprend du poil de la bête

Kiosque360. Le marché du segment résidentiel de seconde main retrouve peu à peu des couleurs, malgré une conjoncture très difficile pour le secteur immobilier.

Le marché des logements de seconde main reprend peu à peu du poil de la bête. Une bonne nouvelle lorsqu'on sait que le secteur immobilier traverse actuellement une mauvaise passe.

Selon La Vie Eco, qui s'intéresse au sujet dans sa publication en kiosque ce vendredi 21 septembre, le segment du résidentiel de seconde main se redresse. Dans les détails, le nombre de transactions a augmenté de 0,4% au 2^{ème} trimestre 2018, après un repli de 1,8% sur les trois premiers mois, d'après l'indice des prix des actifs immobiliers de Bank Al-Maghrib. Par contre, on remarque que l'indice général est resté inchangé, mais recouvre une diminution de 0,3% des prix des biens résidentiels.

La Vie Eco souligne que le prix du neuf commence généralement à s'aligner sur le prix de l'immobilier de seconde main. Selon le journal, les particuliers jettent leur dévolu sur l'ancien pour avoir de la marge dans leur budget et réserver une part à la rénovation, en vue d'un cadre de vie plus agréable et d'une finition de meilleure qualité que dans un programme de logements neufs.

L'hebdomadaire estime aussi que la solidité qui caractérise les anciens immeubles joue énormément dans le choix des acheteurs. Cependant, on note que les prix des logements de seconde main n'ont pas connu de baisse dans les quartiers denses. Selon le journal, à Bourgogne, le prix des appartements de seconde main et de moyen standing est en moyenne de 11.000 DH/m² contre 12.000 DH/m². On apprend aussi qu'à Rabat, l'offre est trop réduite dans certains quartiers comme l'Océan et Diour Jamâa, à titre d'exemple.

Source : *fr.le360.ma*

• 19/09/2018 - Immobilier : les villes de petite et moyenne taille rattrapées par la léthargie

Les petites et moyennes localités n'échappent plus au marasme ambiant. Ceci n'empêche pas les prix de flamber dans certaines villes comme Al Hoceima ou encore Tiznit. La clientèle MRE et étrangère est en retrait depuis quelques années.

Le secteur immobilier est en berne depuis plusieurs années. Tous les professionnels s'accordent à affirmer que le marché peine à redécoller après l'euphorie des années 2000. Et bien que quelques transactions égayent de temps à autre le moral des promoteurs, elles demeurent insuffisantes pour confirmer une réelle reprise. Cette tendance est particulièrement visible dans les principales villes du pays (Casablanca, Rabat, Marrakech, Tanger...). Qu'en est-il des villes de taille plus modeste ? Afin d'y

apporter une réponse, La Vie éco a sondé des experts immobiliers opérant dans le nord, le centre et le sud du pays.

Jusqu'à 30 000 DH/m² à Al Hoceima

Si les petites et moyennes localités se démarquaient par un certain dynamisme il y a quelques années, ce n'est plus le cas actuellement. En effet, cela fait pratiquement deux ans que le marché immobilier est léthargique. Et aucune ville n'est épargnée par le marasme ambiant. Et pourtant, de manière ponctuelle, les prix flambent par endroits. A Al Hoceima par exemple, l'activité immobilière est en stagnation. Les transactions se font rares, mais les prix ne cessent d'augmenter.

«Il faut dire que l'offre est limitée en raison de la situation géographique de la ville. Elle est en effet entourée de zones montagneuses, ce qui la rend inextensible en matière immobilière. Même les terrains fonciers n'y existent presque plus», explique un professionnel du marché. Conséquence : des prix en hausse à cause de la rareté des biens et une demande assez forte. Le prix du mètre carré se situe entre 9 000 et 10 000 DH pour les appartements et peut atteindre jusqu'à 20 000 ou même 30 000 DH au centre-ville, dans les quartiers huppés. Un niveau de prix jamais vu auparavant, semblable à celui de Casablanca dans les quartiers de Casa Anfa et Triangle d'or. Par ailleurs, conscients que le marché est en train d'atteindre ses limites, certains promoteurs qui opèrent à Al Hoceima sont partis à la conquête d'autres marchés dans le nord du pays essentiellement.

Les régions voisines d'Al Hoceima commencent à se développer progressivement. Il s'agit essentiellement d'Imzouren et Beni Bouayach. «Alors que ces agglomérations étaient convoitées par ceux qui cherchaient un logement à moindre prix il y a 20 ou 30 ans, elles attirent actuellement de plus en plus d'acquéreurs et de promoteurs d'horizons divers», assure un professionnel. Plusieurs projets immobiliers y voient le jour, surtout qu'une nouvelle route a été créée dans le cadre du plan d'aménagement de la ville pour relier ces villes satellites à Al Hoceima. D'autres agglomérations entament également leur ascension immobilière, en l'occurrence Aït Qamra. Celle-ci dispose déjà d'une zone industrielle et sera dotée d'une université ainsi que d'un stade. De nouvelles routes de liaison ainsi que de nouveaux équipements y sont prévus, ce qui devrait entraîner un développement de la région. «Actuellement, les terrains se vendent au mètre carré alors qu'ils étaient commercialisés à l'hectare. Les intéressés affluent sur cette région à vue d'œil et les prix ne cessent d'augmenter», souligne notre source. Ce qui n'est pas surprenant quand on sait que la zone où était situé le Club Med (racheté par la CDG pour y réaliser un projet touristique) commence également à attirer et à prendre de la valeur. Cependant, ce développement se caractérise par des prix sans aucune logique. «En fonction des besoins, un propriétaire peut céder le bien à 2000 DH/m², comme il peut le vendre à 5000 DH», caricature notre agent immobilier. Dans cette ville, le marché est également en stagnation. L'offre est abondante mais la demande ne suit pas forcément.

Nador plombée par l'effet Hirak

Dans cette ville, le marché stagne. Et pour cause, «les MRE, connus pour leur dynamisme immobilier ne sont plus aussi intéressés par des investissements dans la pierre. Compte tenu du Hirak, ils ont levé le pied», se désole un opérateur du secteur immobilier dans la ville.

Même l'activité de promotion immobilière piétine. A cause du sentiment d'instabilité dans la région à un certain moment mais aussi du fait du manque de foncier et d'une particularité frappante dans toute la région de l'Oriental: celle de l'auto construction. Si opportunité d'offre d'un terrain il y a, elle est souvent saisie par des particuliers qui préfèrent faire construire une maison traditionnelle. «Depuis 2016, l'activité a baissé de moitié», relève un agent immobilier. Et d'ajouter : «Un certain renversement de tendance est remarqué au niveau de l'agence : les résidents s'intéressent davantage à l'achat immobilier dans la ville, ce qui n'était pas le cas trois années auparavant». En dépit de ces conditions, les prix se maintiennent à leur niveau, sachant qu'ils avaient augmenté de plus de 20%. Ils se situent entre 7 500 et 8 000 DH/m² dans des quartiers

moyens comme Nador Jdid ou Hay Al Matar et entre 4 000 et 6 000 DH/m² dans d'autres quartiers, comme Derb Zghenghen.

Quid du centre du pays ?

Cap vers le centre, autour de la région de Beni-Mellal. La situation reste inchangée, sauf que la tendance précitée est plus confirmée. «Au moment où la communauté des Marocains installée à l'étranger a mis sa décision d'acquisition en stand by, les locaux ont pris le relais», remarque un commercial dans une agence immobilière. Même si la situation s'est nettement améliorée en Europe depuis la sortie de la crise économique de 2008, les MRE restent prudents quant à leur investissement.

Dans ces conditions, les promoteurs immobiliers modèrent leur activité ainsi que leur politique tarifaire. Des appartements de standing sont commercialisés à partir de 5 000 DH/m² et peuvent atteindre jusqu'à 8 000 DH/m². Et si les prix sont en stagnation, c'est également en raison de la nature de la ville qui, de par sa vocation, se trouve entourée de terrains agricoles. Son extension s'en voit limitée et, partant, l'assiette foncière urbaine se fait de plus en plus rare.

Pour y remédier et dans le cadre de la politique d'urbanisme de la ville, les autorités ont opté pour une extension verticale. Des R+8 sont autorisés actuellement alors que la limite était de R+3 dans les principales artères de la ville.

Mis à part l'extension verticale de la ville, les investisseurs dans le secteur immobilier, qu'ils soient opérateurs ou futurs acquéreurs, s'orientent vers d'autres zones, dont notamment Fqih Ben Saleh, notamment du fait de son activité économique de plus en plus galopante. En plus de l'OCP et de Jibal, d'autres entreprises s'y sont installées, augmentant ainsi l'attractivité de la région. Les prix des biens immobiliers n'y ont pas vraiment grimpé, mais il n'est pas exclu qu'ils augmentent au fur et à mesure de la croissance de l'activité économique. Ainsi, les appartements de standing coûtent en moyenne 5 000 DH/m². Par ailleurs, cette petite ville se caractérise par une abondance de terrains fonciers. De quoi satisfaire les adeptes de l'auto construction, toujours dominante dans la région même si une évolution des habitudes commence à s'y opérer, en intégrant progressivement les biens déjà construits.

Souss, ça ne redémarre pas

Campagne de communication, baisse des prix... Rien n'y fait, les promoteurs publics et privés ont du mal à séduire les ménages à la recherche d'un habitat dans les petites et moyennes villes du Souss. «Depuis 15 ans le marché, d'une manière globale, est morose et les petites et moyennes localités du Souss n'échappent pas à cette conjoncture difficile», indique Moulay Ahmed Drissi, agent d'affaires en immobilier.

On est bien loin en effet du temps où l'engouement des étrangers et des MRE dopait le secteur immobilier. Les premiers à la recherche d'exotisme et de soleil, les seconds préparant la retraite et un retour au pays. Mais tout cela semble révolu. Aujourd'hui, la nouvelle génération de MRE n'a visiblement plus pour priorité d'investir au bled comme les parents ou grands-parents. On retiendra toujours que nombre de petites et moyennes villes à Souss-Massa, telles que Tiznit, ont longtemps bénéficié de cet engouement et se sont particulièrement développées à travers cet élan. Dans d'autres, telles que Taroudant ou encore Mirleft, ce sont les investisseurs étrangers, particulièrement des Français, qui ont tiré vers le haut pendant quelques années les ventes du secteur immobilier résidentiel. Mais nos petites et moyennes villes n'attirent plus cette catégorie d'acheteurs. «Elles ne sont surtout pas assez attractives économiquement pour susciter la demande et attirer une nouvelle catégorie d'acheteurs, ou encore retenir les nouvelles générations», souligne Abdallah Boulghmair, agent d'affaires et consultant en affaires immobilières.

Un petit tour d'horizon à travers le Souss permet de constater que pour l'heure la croissance du secteur immobilier dans les petites et moyennes villes du Souss est en berne.

Inezgane-Aït Melloul saturé

A 10 km d'Agadir, la préfecture d'Inezgane-Aït Melloul, connue pour être le poumon économique de Souss-Massa à travers ses activités commerciales et industrielles, est un marché immobilier saturé, juge My Ahmed Drissi. Il n'y a en effet plus un terrain de vide pour y lancer une nouvelle opération de lotissement ou un nouveau projet résidentiel ou commercial. «C'est aussi un marché de particuliers qui préfèrent le lot de terrains», lance Abdallah Boulghmair. Mais aujourd'hui les lots de terrains dans le lotissement Rmel trouvent difficilement acheteurs à 3 000 DH/m². Le marché stagne et le référentiel mis en place avec des prix plus élevés que ceux pratiqués aujourd'hui a pour effet de rebuter vendeurs et acheteurs. C'est du moins ce qu'indiquent les agents immobiliers. Après Agadir, Inezgane-Aït Melloul est en effet la deuxième préfecture de Souss-Massa où est appliqué désormais un référentiel des prix du m² pour le calcul de l'impôt lors des transactions immobilières.

Dans la préfecture d'Inezgane-Aït Melloul, les constructions informelles sont aussi un phénomène qui porte atteinte au marché de l'habitat réglementaire. A Khmiss Aït Amira (sur la route de Tiznit), il a atteint, selon nombre d'observateurs et acteurs économiques, des proportions incroyables. Des bidonvilles en dur nouvelle génération côtoient les serres de primeurs. A tel point que les rares promoteurs qui se sont hasardés à y réaliser des projets immobiliers ne savent pas quoi en faire. C'est ce qui a poussé la société Al Omrane Souss-Massa à tenter de trouver une issue avec les coopératives agricoles, pour un projet immobilier de 300 appartements réalisés depuis 4 ans dans le cadre du programme des logements à 140000 DH. Mais pour lesquels il n'y a pas preneur. L'offre résidentielle devrait être cédée aux coopératives agricoles qui la proposeront à la location à leurs saisonniers.

Taghazout ou Mirleff ?

En matière de projets immobiliers, Taghazout, la future destination touristique phare du pays, à 20 km d'Agadir, abrite aujourd'hui un des projets des plus cotés dans la région. Composée de villas et d'appartements de luxe, avec vue sur l'océan, l'arganeraie ou encore le golf de la localité, l'offre résidentielle de Taghazout Bay a de quoi séduire. Ce sont surtout les Gadiris à la recherche d'une maison secondaire en front de mer qui constituent le plus gros de la demande, selon un agent immobilier. Cette petite localité au Sud d'Agadir, à 139 km de la capitale du Souss, est un véritable lieu de dépaysement pour se ressourcer avec une magnifique façade Atlantique très prisée. De 2002 à 2008, la niche de maisons secondaires s'est quelque peu développée dans la ville. Mais l'enthousiasme des acheteurs a baissé depuis. Aujourd'hui ceux qui ont investi dans la localité ont du mal à écouler leur offre. Selon un promoteur, les affaires juridiques de spoliation foncière au Maroc, dont s'est fait écho même la presse étrangère, découragent aujourd'hui les acheteurs étrangers.

«L'exception» Tiznit

A 44 km d'Agadir, la ville d'Oulad Teïma est au cœur de la première zone agrumicole du Souss. Elle abrite donc en majorité des propriétaires terriens disposant de fermes et des travailleurs saisonniers. Les uns comme les autres ne sont pas véritablement à la recherche d'un habitat à acheter. Il y a donc très peu de projets immobiliers dans la zone.

A Tiznit, plus de 30% de ce qui est bâti dans cette petite ville du Sud est du fait des MRE, avance Abdallah Boulghmair. C'est ainsi que l'immobilier dans la localité s'est développé à travers l'aménagement de petits lots, les particuliers de la zone et notamment les MRE étant plus à la recherche de maisons individuelles. Dans la localité, on compte également des promoteurs privés connus, mais ici également le marché est en récession même si comparativement aux autres petites et moyennes villes du Souss, un acteur de l'immobilier considère que Tiznit fait exception à travers un équilibre précaire entre l'offre et la demande. Sur le plan de l'offre, on enregistre notamment une offre à des prix entre 4 000 DH et 7000 DH voire 10 000 DH le m². Mais les ventes sont sporadiques.

Même son de cloche à Taroudant. «J'ai depuis 4 ans à Taroudant une belle villa à vendre avec un grand terrain au prix de 2,5 millions de DH, mais la demande est quasi

absente», indique un agent immobilier. C'est dire la situation du marché à Taroudant. A 100 km d'Agadir, cette petite ville a pendant longtemps, notamment de 1997 à 2010, été prisée par les étrangers, particulièrement des retraités français. Bien que connue pour abriter mondialement des demeures princières ou de personnes renommées, la localité enregistre également une forte chute de la demande. Aujourd'hui, dans la ville, l'opérateur public Al Omrane a programmé une opération de 400 logements sur 40 ha dans la localité de Lastah.

Cette situation morose du secteur immobilier à Souss-Massa a bien sûr un impact important sur l'activité des agents immobiliers qui sont aussi confrontés au phénomène des intermédiaires informels. En outre, les agents immobiliers déplorent le retard du projet de loi visant à réglementer la profession. Depuis février 2014, un texte a été élaboré par l'Association marocaine des agents immobiliers (AMAI), en collaboration avec le ministère de l'habitat et de la politique de la ville. Mais, depuis, le dossier semble au point mort. Aujourd'hui, ils disent souhaiter aussi une collaboration rapprochée avec les promoteurs pour prendre en charge la commercialisation des programmes immobiliers.

Source : lavieeco.com

- **19/09/2018 - Les déchets de matériaux de construction offrent des opportunités de business**

Kiosque360. Le Cetemco a fait deux études sur la valorisation des déchets de matériaux de construction. Et il s'avère que des opportunités d'affaires se dégagent.

Le Cetemco (Centre des techniques et matériaux de construction) vient de rendre publics les résultats de deux études portant sur la valorisation des déchets de matériaux de construction. Le quotidien francophone Les Inspirations Eco, dans son édition du 19 septembre, explique que ces études ont été commandées par le ministère de l'Industrie, de l'investissement, du commerce et de l'économie numérique. D'un coût unitaire d'un million de dirhams, les travaux, qui ont duré 12 mois, ont été financés à hauteur de 70% par le Fonds d'appui aux centres techniques (FACET).

Le premier rapport concerne principalement la valorisation des déchets de béton de construction (V2D) et la valorisation des boues marbrières (VBM). L'objet principal des deux études est de montrer ou non la faisabilité de la valorisation. On apprend donc qu'avec le béton utilisé, 5% pourrait servir à faire du ciment, 20% à faire du béton et 100% à produire du clinker. Du côté de la boue marbrière, il est possible d'en sortir du mortier de ciment, de carreaux céramiques et d'appareils sanitaires comme les lavabos ou les bidets.

Pour le quotidien, ces valorisations sont en réalité des opportunités de business. D'ailleurs, quelques cimentiers ont déjà commencé à fabriquer des matériaux à partir des déchets issus des chantiers de construction. Ces déchets sont estimés par le rapport à plus de 9 millions de tonnes par an, qui ne bénéficient d'aucun tri. Ainsi, les déchets de béton de construction et ceux de la boue marbrière seraient de 100.000 tonnes par an, qui finissent dans la nature.

Source : fr.le360.ma

- **18/09/2018 - Les promoteurs immobiliers démontent les conclusions du rapport de la Cour des comptes**

Plusieurs conclusions ont été remises en cause, notamment les marges dégagées, la superficie construite, la densité. Les promoteurs dégagent leurs responsabilités quant aux résultats mitigés du programme logements à faible valeur immobilière totale ou à 140 000 DH. Ils disent travailler avec l'Etat pour trouver des solutions pour ce segment de marché.

Le rapport de la Cour des comptes, dans son volet sur le logement social au titre des exercices 2016-2017, a soulevé un tollé chez les promoteurs immobiliers privés. Rassemblés sous la bannière de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), ils en rejettent les conclusions. Une demande d'audience a été d'ailleurs envoyée à Driss Jettou, président de la Cour des comptes, afin de lui faire part de leurs

observations.

Tout d'abord, la fédération déplore l'absence totale d'échanges préalables avant la publication du rapport. D'où la remise en question de certaines méthodes de calcul, liées, entre autres, aux coûts et marges des promoteurs. La Cour des comptes estime que les promoteurs engrangent des marges de 42 000 DH pour les logements à faible valeur immobilière totale (FVIT), soit 30% et de 122 000 DH pour les logements économiques et sociaux (50%). «Or, il est impossible de concevoir un logement social ou à FVIT en réalisant ce niveau de marge, à moins que le coût du foncier ne soit pas compris dans le calcul. Cela, sachant que l'acquisition du terrain représente jusqu'à 60% du coût du projet», explique la fédération, qui tient à préciser que «les terrains fonciers publics sont cédés aux promoteurs immobiliers publics selon un cahier des charges... Les opérateurs privés, eux, misent gros pour se procurer un terrain et y développer leurs projets».

De plus, la fédération récuse la conclusion selon laquelle la superficie couverte minimale du logement social à 250 000 DH serait inférieure à 50 m², soit 35 m². Son argument : les certificats de conformité ne sont délivrés par le ministère de l'habitat que si les logements sociaux sont réalisés conformément au cahier des charges.

De même, les densités supérieures à 230 logements ne sont pas réalisables, d'autant qu'elles sont scrupuleusement vérifiées par les autorités avant d'obtenir le permis de construire.

Les destinataires du logement à FVIT préfèrent les lots de terrain pour un R2

La Cour des comptes s'est penchée sur le programme de logements à FVIT, concluant qu'il a été délaissé au détriment des logements à 250000 DH et qu'il n'a pas été destiné à sa vocation principale : celle de lutter contre l'habitat insalubre ou menaçant ruine. En fait, «l'expérience a montré que la cible de ces logements opte pour des lots de terrains pour un R+2 de type économique, plutôt que pour les biens déjà construits», précise la fédération. Les bénéficiaires sont des ménages habitués à une occupation horizontale du sol, et donc, sous forme de maison marocaine moderne. Du coup, la demande sur ce type d'habitat reste faible au profit des lots de terrains équipés. Il s'y ajoute que les attributaires de ce programme sont exclusivement désignés par l'Etat (autorités locales) et non par les promoteurs immobiliers, comme on pourrait le croire. Ce processus de désignation accuse du retard, ce qui rend les promoteurs privés, qui ont souscrit à des programmes de péréquation avec des entités publiques, en l'occurrence Al Omrane, dans une situation inconfortable puisqu'ils se retrouvent avec un stock de produits finis sur le bras. Cela, sans évoquer la contribution faible des crédits garantis (Fogarim) au développement de ce segment de marché.

La fédération avait, dès le lancement de ce programme en 2008, mis en garde sur sa viabilité. «Ce type de logements est produit à perte, car le prix de revient réel oscille entre 170 000 DH et 180 000 DH par unité, alors qu'il est vendu à 140 000 DH», souligne la FNPI.

Ce qui pourrait expliquer les réticences qu'ont montrées certains opérateurs privés à s'engager avec l'Etat pour réaliser ces logements.

Le logement destiné à la classe moyenne passé sous silence par le rapport

La Cour des comptes s'est largement intéressée au segment économique et social du logement, délaissant du coup le logement destiné à la classe moyenne, alors qu'il fait également partie de la politique de logement de l'Etat et qu'il représente un baromètre significatif pour mesurer la santé du secteur immobilier au Maroc. La fédération tient à préciser dans ce cadre que «l'offre sur ce segment n'est pas abondante mais est de qualité, et répond à une forte demande».Sauf que, ce segment continue de pâtir de certaines difficultés relatives notamment au financement bancaire, que ce soit au profit des acquéreurs ou des promoteurs. Dans son mémorandum présenté récemment au ministre de l'habitat, la FNPI propose de mettre en place un produit plus adapté aux besoins de la classe moyenne, que ce soit en termes de prestations architecturales et techniques ou de financement bancaire. Au final, la fédération a saisi l'occasion pour rappeler que le programme de logements

sociaux prendra fin en 2020 et qu'il devient urgent de repenser le modèle et la manière d'agir de l'Etat.

D'ailleurs, elle travaille en concertation avec le ministère de l'habitat, proposant d'autres alternatives pour développer ce segment, surtout que le déficit en logements reste toujours important (400 000 unités), et que la demande de la classe moyenne inférieure glisse vers les logements sociaux et économiques, vu que les logements proposés ne correspondent pas à leur budget.

Le logement de haut standing, un catalyseur de l'économie nationale au même titre que les autres segments

Bien qu'ils ne soient pas un chantier prioritaire pour l'Etat, la FNPI juge nécessaire de porter un regard positif sur les autres segments de logements, dont le haut standing qui reste un segment qui se développe sur tout le pays, que ce soit sur le plan architectural ou technique... «Ce type d'offres vient appuyer les stratégies urbaines, souvent à vocation économique, touristique et même technologique», estime la fédération. Parallèlement, il emploie une partie importante des actifs occupés marocains et se positionne fortement sur la chaîne de valeur.

Source : lavieeco.com

- **17/09/2018 - Spoliation immobilière : 6.000 biens en déshérence identifiés**

La Commission du suivi de la spoliation des biens immobiliers et fonciers, présidée par le ministre de la Justice Mohamed Aujjar, a identifié 6.000 biens en déshérence. C'est ce qu'a indiqué le directeur général de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC), Karim Tajmouati, lors d'une réunion de cette instance présidée par le ministre de la Justice et qui a connu la présence des représentants des départements concernés, des instances professionnelles et des associations de la société civile.

L'identification des biens en déshérence a été menée par la Commission avec le ministère de l'Intérieur. Aujjar l'assure : "aucune affaire de spoliation immobilière n'a été enregistrée depuis le début de la mise en œuvre des décisions de la Commission en charge du dossier". Le ministre a ainsi salué les efforts de l'ANCFCC dans la lutte contre les agissements mettant en péril la sécurité foncière, notamment celles relatives à l'application du service Mohafadati. Celle-ci, pour rappel, permet de suivre à distance la situation des biens immobiliers.

Source : leconomiste.com

- **17/09/2018 - Logements : Le Maroc produit 144 000 unités par an**

Infomédiaire Maroc – Dans un exposé présenté hier devant le conseil de gouvernement sur le plan d'action relatif à la promotion du secteur de l'habitat, a annoncé que, grâce aux politiques adoptées, le déficit de logement est passé de 1,2 million unités à 400 000 unités, dans la perspective d'atteindre 200 000 unités à la fin du mandat du gouvernement.

Le taux de production a, quant à lui, augmenté de 30% par an, avec la construction de 144 000 logements, a fait savoir Fassi Fihri.

Par ailleurs, le ministre a noté qu'en 10 ans (2004-2015), les subventions publiques ont atteint 115,8 milliards de dirhams (MMDH), dont les dépenses fiscales, les subventions immobilières et les crédits bancaires.

Au niveau de la rentabilité, les recettes en faveur des finances publiques ont atteint 168 MMDH, alors que 150 000 emplois ont été créés et les ressources fiscales ont triplé, a-t-il dit.

Source : infomediaire.net

- **13/09/2018 - Maroc : le prix du ciment toujours en hausse, avantageux pour les producteurs et revendeurs**

Au Maroc, le ciment coûte 40 % plus cher que chez son voisin Égyptien. Ce n'est pas tout, le prix de ce matériau de construction a augmenté de 72 % depuis 2000. Si le ciment est aussi cher qu'ailleurs dans l'Empire chérifien, c'est parce que 60 % de son prix de vente est constitué de marge bénéficiaire.

Hausse constatée de prix du ciment malgré la conjoncture

En ce début de mois de septembre 2018, le prix du sac de 50 kg du CPJ 45 (utilisé pour les bétons armés et les bétons destinés aux travaux en grandes masses) se vend à 74 dirhams marocains (6,77 euros) et le CPJ 35 (utilisé pour les bétons faiblement sollicités, non armés et tous les types de mortiers) coûte 72 dirhams (6,58 euros), chez un détaillant.

Important : Avec ce prix, Lafarge Holcim et Ciment du Maroc dégagent une marge EBE largement plus importante que leurs maisons mères, soit 47 % contre 20 %.

La consommation nationale en baisse contre le volume de production en hausse

Ce n'est pas uniquement le niveau de prix qui interpelle dans le marché de la cimenterie marocaine, il y a aussi la hausse constatée du prix, observée depuis l'année 2000. **Chaque année, particuliers et entreprises de constructions font face à une augmentation de prix.**

En 2000, le prix du CPJ 45 était de 860 dirhams la tonne pour atteindre les 1.480 dirhams, soit une augmentation de 72% ou une hausse annuelle moyenne de plus de 3%. Cette augmentation est d'autant plus singulière du fait que la **consommation nationale** a baissé depuis 2011 et que le volume de production a presque doublé depuis l'arrivée sur le marché de Ciments d'Atlas (Groupe Sefrioui).

Important : Donc, la surcapacité de production et diminution de demande n'arrive pas à faire baisser le prix de vente.

Les cimentiers maintiennent leur marge bénéficiaire

Pour trouver les causes racines de ce prix élevé du ciment, beaucoup de pistes ont été explorées. **Il y a d'abord la taxe spéciale sur le ciment qui s'élève à 150 DH la tonne.** C'est une charge mais elle n'explique pas à elle seule l'augmentation du prix puisqu'elle n'a été augmentée que deux fois (en 2004 et 2012) et elle n'est pas aussi importante en matière de coût.

Il y a ensuite le prix de l'**énergie** qui subissait une augmentation au cours des dernières années. Mais celui-ci n'a eu que de faible impact vu qu'il y avait aussi une diminution du prix des **carburants** et du charbon, et que les producteurs ont même baissé leur coût en utilisant l'énergie renouvelable. Reste à voir du côté du coût de l'investissement.

Important : Mais là aussi, la hausse de prix dépasse largement le surcoût de l'investissement.

Une hausse de prix causée par les marges bénéficiaires importantes

Outre l'**amortissement** des investissements, **les augmentations de prix sont dues au maintien de marges bénéficiaires importantes.** Les comptes consolidés des producteurs montrent effectivement que leurs niveaux de marges sont élevés.

Leur marge EBE s'élève à 47 % et leur marge nette atteint environ 24%, soit un niveau très élevé pour une **activité industrielle**. A titre indicatif, **Lafarge Holcim Monde affiche en**

effet une marge d'EBE de 23% et Heidelberg Cement, la maison mère de Ciments du Maroc, la marge EBE est en dessous de 20 %. Plus encore, les distributeurs et détaillants appliquent également une marge élevée.

Source : *meilleurtaux.ma*

- **13/09/2018 - Immobilier : Plus de 1 MMDH de projets saoudiens annoncés au Maroc**

Infomediaire Maroc – Noreba Maroc, société de développement immobilier basée à Tanger, et le Groupe saoudien Naif Alrajhi Investment ont signé un accord de partenariat visant à développer des projets d'une valeur supérieure à 1 milliard de dirhams, apprend-on de source médiatique (Les Eco).

Le contrat a été signé par Sulaiman bin Saleh bin Sulaiman Alrajhi, directeur général de NOREBA au Maroc, et Naif bin Saleh Alabdulaziz Alrajhi, PDG du groupe saoudien Naif Alrajhi Investment.

“Le partenariat stratégique constitue un pas de plus vers le développement et l'enrichissement des activités de la société et qu'il est le fruit d'études et d'expériences approfondies sur le marché de l'immobilier au Maroc”, a déclaré Sulaiman Alrajhi cité par le quotidien. Et de poursuivre que “l'accord vise à développer davantage de projets résidentiels et commerciaux haut de gamme à commercialiser dans le futur, pour faire de Noreba l'une des sociétés immobilières les plus influentes au Maroc et en Afrique du Nord”.

Source : *infomediaire.net*

- **12/09/2018 - Le volume des transactions immobilières au Maroc a régressé l'an dernier, contrairement aux prix**

La Bank Al-Maghrib (BAM) a publié les résultats de l'année 2017 en matière de transactions immobilières au Maroc. Il en résulte alors deux tendances diamétralement opposées : les prix se sont orientés vers la hausse, tandis que le nombre de transactions a baissé dans presque toutes les villes, sauf à Casablanca.

2017 n'aura pas été une bonne année pour le secteur immobilier au Maroc. À en croire le rapport annuel de la Bank Al-Maghrib (BAM), **le nombre de transactions immobilières a été en baisse de 7,6% sur un an**. Cette diminution a été observée dans toutes les villes, à l'exception de Casablanca qui voit ses ventes bondir de 4,5%.

En revanche, les prix de la pierre au Maroc n'ont pas abondé dans ce sens. En effet, **l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a été en hausse de 5,3% en 2017**. Pour rappel, cet indicateur n'a progressé que de 1,3% en 2016.

Des transactions moins nombreuses dans tout le pays

Alors que **le volume de transactions immobilières a augmenté de 8,4% en 2016, la tendance a été nettement différente en 2017**. En effet, une baisse de 7,6% a été enregistrée au cours de l'année dernière. Dans le détail, on observe que la tendance est généralisée, peu importe le type de biens :

- Les transactions de biens à usage professionnel ont reculé de 3,5%.
- Les biens résidentiels ont vu leur volume baisser de 8,7%.
- Le volume de transactions de terrains a régressé de 4,8%.

La Bank Al-Maghrib affirme en parallèle que les prix n'ont pas suivi cette tendance, dans presque toutes les villes du royaume chérifien.

Les prix, quant à eux, ont augmenté

L'autre tendance de l'année 2017, c'est l'accroissement des prix. Le rapport de la Bank Al-Maghrib souligne que l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a été en nette augmentation de 5,3% en moyenne. Cette recrudescence des prix a été de 4,5% dans la ville de Kénitra, alors qu'elle a atteint 7,5% dans d'autres villes comme Fès. **Dans l'ensemble, c'est surtout au cours des trois premiers trimestres de 2017 que ces prix ont**

augmenté. En moyenne, la hausse trimestrielle s'est établie à 6,5% au cours de la même période. Au quatrième trimestre de 2017, la progression enregistrée a été de 0,9%.

Pour rappel, ledit indice IPAI a déjà été en hausse l'année précédente, mais à moindre mesure : 1,3% en moyenne. Sans surprise, **cette augmentation a impacté lourdement le pouvoir d'achat des ménages marocains.** En d'autres termes, les acquéreurs ont dû réviser leurs exigences à la baisse entre 2016 et 2017, pour un **crédit immobilier** octroyé aux mêmes conditions.

Source : Meilleurtaux.ma

• 10/09/2018 - Alliances tente de rassurer sur ses perspectives

Des résultats en hausse au 1er semestre, anticipe le management

La dette bancaire ramenée à 750 millions de DH en fin d'année

Ahmed Ammor, directeur général d'Alliances, «la situation de chaque opérateur devrait être appréhendée séparément eu égard à son positionnement, aux segments investis et aux produits proposés, etc. Le groupe Alliances s'est adapté à la nouvelle donne du marché en changeant de business model»

Troisième capitalisation du secteur immobilier, Alliances a vu son cours chuter de 57% depuis le début de l'année contre 50% pour l'indice sectoriel et 9% pour le Masi. L'ampleur de la baisse surprend. L'effet psychologique prend le dessus sur les autres facteurs, notamment les fondamentaux de l'entreprise, sous-entend le top management.

Pour Ahmed Ammor, directeur général d'Alliances, «le groupe est en train de subir la mauvaise image véhiculée sur le secteur immobilier, alors que les intervenants du secteur doivent être traités de manière différenciée. Il y a des segments qui continuent aujourd'hui d'être très porteurs».

L'entreprise anticipe une hausse des résultats à fin juin. Avec le portefeuille de projets en cours et ceux à l'étude, le business plan présente de bonnes perspectives sur les cinq prochaines années, veut rassurer le groupe.

- L'Economiste: Comment Alliances compte croître sur un marché immobilier en baisse?

- **Ahmed Ammor:** L'immobilier restera un secteur incontournable du tissu économique national, le déficit en logement demeure très important et le potentiel intrinsèque du secteur existe donc bel et bien. Cependant, le marché vit une profonde mutation, la nature de la demande change, les opérateurs doivent s'adapter. Néanmoins, la situation de chaque opérateur devrait être appréhendée séparément eu égard à son positionnement, aux segments investis et aux produits proposés, etc. Alliances s'est adapté à cette nouvelle donne du marché en changeant de business model. Le groupe qui est le seul acteur disposant d'une entité dédiée à la maîtrise d'ouvrage déléguée, parvient à réaliser de bonnes performances en termes de commercialisation notamment dans des villes comme Marrakech, Casablanca, Rabat et Kénitra.

- Que faut-il attendre des résultats du 1er semestre?

- Nos résultats au 30 juin 2018 s'annoncent en croissance par rapport à 2017 et sont en ligne avec nos prévisions. Nous communiquerons en détail sur nos résultats après la tenue du conseil d'administration arrêtant les comptes ce mois de septembre.

- Quelles sont vos perspectives?

- Le groupe fort de la réussite de sa restructuration financière est dans une nouvelle dynamique. En plus des 24 projets en cours d'une consistance restante de 8.900 unités qui généreront un chiffre d'affaires de l'ordre de 9,5 milliards de DH, le groupe a déjà lancé 3 nouveaux projets d'une consistance de 3.500 unités. Douze autres projets sont en phase avancée d'études. En outre, Alliances fait de son développement en Afrique un axe majeur de sa stratégie. En effet, le chiffre d'affaires au 31 décembre 2017 est constitué à hauteur de 25% de nos projets à l'international. Nous sommes le premier

promoteur immobilier marocain à avoir livré des logements en Côte d'Ivoire. Nous sommes en train d'étudier d'autres opportunités en Côte d'Ivoire et au Cameroun mais aussi dans d'autres pays du continent. Sur l'activité «maîtrise d'ouvrage déléguée» qui est le socle historique du groupe, «Alliances services» possède une expérience reconnue (réalisation d'une trentaine d'hôtels, des zones franches et plus d'une quarantaine de projets touristiques et immobiliers). Aujourd'hui, plusieurs projets sont en cours (Taghazoutbay, Sindibad, parkHyat, des hôpitaux au Cameroun...) et d'autres sont à l'étude. Ce que je peux dire d'ores et déjà, c'est qu'avec l'ensemble de ces projets, le business plan présente de bonnes perspectives sur les 5 prochaines années.

- Où en est la restructuration de la dette?

- Nous avons réduit de manière drastique l'endettement. La dette bancaire est passée de 4 milliards de DH à fin 2014 à 1,2 milliard de DH au 31 décembre 2017. Elle devrait revenir à 750 millions de DH en fin d'année. La dette privée est passée de 4,5 milliards à fin décembre 2014 pour s'établir à 1,9 milliard de DH. Ce reliquat fait l'objet d'une opération de reprofilage qui est en cours de mise en place. La réduction de la dette permettra de diminuer sensiblement les frais financiers qui s'établiraient autour de 100 millions de DH à fin 2018.

- L'augmentation de capital est-elle toujours d'actualité?

- L'actionnaire de référence Alami Lazraq avait annoncé son engagement de réaliser une augmentation de capital de 300 millions de DH par conversion de compte courant. Les démarches pour la réalisation effective de cette opération ont été lancées par le conseil d'administration de la société réuni en date du 9 août 2018.

- Comment jugez-vous la méfiance de la Bourse envers Alliances?

- Il faut d'abord noter que la place casablancaise connaît un mouvement baissier global (le Masi enregistre une baisse de 8% depuis le début de l'année) caractérisé par des volumes relativement bas.

Par ailleurs, nous sommes en train de subir la mauvaise image véhiculée sur le secteur immobilier, alors que les intervenants du secteur doivent être traités de manière différenciée. Nous reconfirmons, comme déjà expliqué, que des segments continuent aujourd'hui d'être très porteurs.

La baisse du titre Alliances est difficile à cerner tant elle intervient dans un contexte où le groupe a réalisé les objectifs de sa restructuration et renoue avec des fondamentaux solides lui permettant d'envisager sereinement son avenir. De notre côté, nous continuerons à communiquer sur les avancées majeures déjà réalisées et exposer la pertinence de nos choix stratégiques.

Source : leconomiste.com

• 10/09/2018 - Immobilier: Les solutions d'une sortie de crise

Le secteur immobilier est pénalisé par son marché ! La demande s'est transformée pour toutes les catégories de logements, du social au haut standing.

Elle devient plus exigeante non en termes de rapport qualité prix comme c'est le cas sur tous les marchés, mais aussi en termes d'agencements de l'offre et de concept du logement lui-même.

En réalité, ce sont les promoteurs immobiliers qui, toutes tailles et poids confondus, n'ont pas su prendre en compte les exigences de la demande et son évolution dans le temps et ont cru pouvoir imposer leurs logements aux acheteurs ad vitam aeternam !

C'est là l'une des raisons majeures de la crise de l'immobilier dans notre pays.

Tous les projets immobiliers se ressemblent, en tous points de vue, en présentant souvent les mêmes défauts de construction, mais surtout à des niveaux de prix excessifs par rapport à une demande somme toute limitée.

Aujourd'hui, les sociétés immobilières, confrontées à une baisse généralisée de la demande, commencent à réaliser leurs erreurs et cherchent des solutions de sortie de

crise basées sur une meilleure connaissance du marché, en différenciant les différentes catégories de leur demande.

C'est le cas d'Addoha qui reconnaît que cette question est au centre de ses préoccupations et que, tout particulièrement en fonction du coût du foncier, elle travaille sur la possibilité de revisiter le concept du logement social par exemple en introduisant des appartements en F 4 (quatre pièces), pour le même prix.

Car le second problème des plus importants promoteurs et surtout ceux cotés en bourse, porte sur l'accumulation du foncier, lequel d'ailleurs est à l'origine de leurs difficultés financières.

De même, pour le moyen et haut standing, ils transforment les surfaces trop petites en plus grand pour être à des prix plus abordables.

C'est là où se traduit leur prise de conscience selon laquelle ils reconnaissent que non seulement les logements étaient trop standardisés mais également trop chers par rapport à leurs superficies.

Par ailleurs, en attendant le retour de la demande, les sociétés immobilières sont face à la préoccupation de maintenir leur santé financière pour rebondir face à ces nouvelles exigences du marché qu'ils ont négligées, afin de le relancer.

Concrètement, et tout particulièrement pour les sociétés immobilières cotées, celles-ci ont été sanctionnées par le marché boursier et perdu donc de leur capitalisation boursière.

Cette dévaluation boursière traduit en réalité l'éclatement de la bulle immobilière qui s'est créée, certes du fait de leur succès, mais qui résulte surtout de la spéculation boursière née de l'étroitesse du marché boursier et de son inefficience.

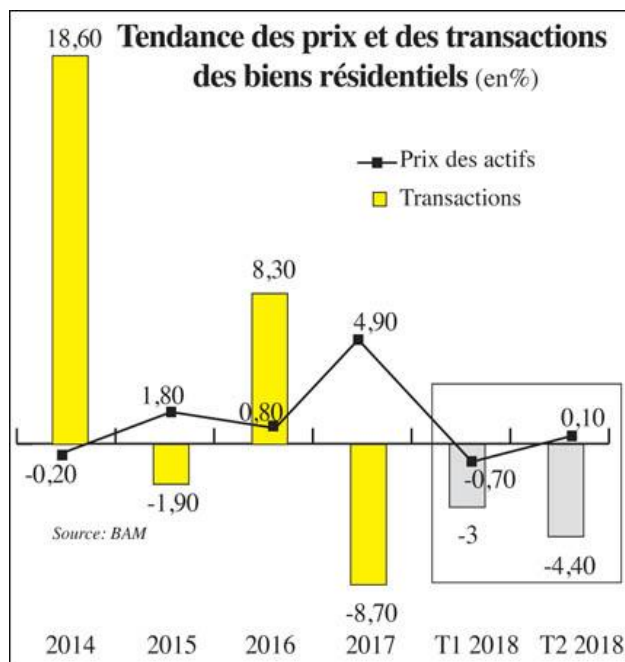
Source : Int ma

• 04/09/2018 - Immobilier: Le marché s'enfonce dans la crise

Les transactions se sont effondrées depuis 2017

Malgré des taux d'intérêt favorables, la hausse des prix des biens décourage l'achat

Les situations sont contrastées selon les villes



Les ventes de biens résidentiels poursuivent leur baisse entamée depuis 2017. L'activité a évolué en dents de scie ces dernières années avec des situations contrastées selon les villes. Le renchérissement des prix explique en partie le recul de l'activité

La présence massive des MRE qui animent le marché en été n'y aura rien changé. L'immobilier s'enfoncé un peu plus dans la crise après un premier semestre durant lequel les transactions ont poursuivi leur baisse. Après un recul de 3% au premier trimestre, les ventes de biens résidentiels ont diminué de 4,4% entre avril et juin selon Bank Al-Maghrib

L'année dernière, les transactions sur les logements avaient décroché de 8,7%. La contraction de la demande sur les segments moyen et haut standing est particulièrement visible au point que certaines études des notaires deviennent menacées financièrement. Le social se comporte mieux, mais montre aussi des signes d'essoufflement. Les ventes d'appartements, les biens les plus échangés, ont reculé de 5,5% au 2e trimestre 2018 après un repli de 3,1% les trois mois précédents.

Les préoccupations des ménages sur leur pouvoir d'achat dans un contexte de croissance molle pèsent sur leurs investissements ou tout au moins les poussent à les reporter. Le nombre de dossiers de crédit à l'habitat approuvé par les banques est sur une tendance baissière.

Un peu plus de 71.000 prêts immobiliers ont été accordés en 2017, en retrait de 13% en trois ans. D'autres facteurs, peut-être plus décisifs, comme le renchérissement des prix des actifs influencent le comportement des acquéreurs. Malgré des taux d'intérêt qui restent favorables (4,81% en moyenne en 2017), la hausse des prix des biens immobiliers décourage l'achat.

Les situations sont contrastées selon les villes. A Casablanca, le premier marché de l'immobilier, les transactions (résidentiel, foncier et locaux commerciaux) sont en recul sur un an mais affichent une hausse de 15,6% par rapport au 1er trimestre. Le niveau d'activité s'améliore sur trois mois comme sur un an à Rabat.

En revanche, le marché évolue en dents de scie à Marrakech. En volume, les transactions sur les six premiers mois de l'année y sont en recul par rapport à la même période l'année dernière.

Les prix dans le résidentiel se stabilisent

Après trois années de hausse, les prix des actifs immobiliers restent sur le même trend après six mois en 2018. Ils ont augmenté de 0,9% au deuxième trimestre selon l'enquête trimestrielle de Bank Al-Maghrib. L'inflation a surtout concerné le foncier (+2,4%) et les biens professionnels (+1,4%). En revanche, les prix de vente des biens résidentiels sont demeurés stables par rapport au 2e trimestre 2017. Ils ont même baissé pour les maisons pour le deuxième trimestre consécutif. Les appartements qui sont les biens les plus échangés ont vu leur prix stagner depuis le début de l'année. Sur un an, les plus fortes hausses ont été enregistrées à Agadir (+5,1%), Rabat (4,4%) et à Kenitra (3,3%). Les prix ont augmenté de 1,2% à Casablanca mais ont baissé de 1,2% à Marrakech.

«Les prix planchers ont été atteints à Marrakech»

Gestionnaire de fortune et spécialiste de l'immobilier de luxe, Bernard Charrière dirige la société MC Suisse Connexion dont une antenne est implantée à Marrakech depuis près de dix ans. Il décrypte les tendances du marché.

■ A Marrakech, Guéliz se distingue

La demande dans le segment haut de gamme s'oriente vers des appartements hyper centrés avec des commerces à proximité, mais aussi de qualité. Le potentiel de revente est aussi pris en compte par notre clientèle, et la bonne tenue de la copropriété est un facteur important. Nous avons également des demandes à l'extérieur dans des resorts avec une offre étoffée de loisirs et une sécurité commune. Quelques immeubles de bonne facture situés à l'Hivernage et au Guéliz, construits entre les années 2002 et 2008 environ, commencent à voir un taux de rotation et de revente ces dernières années. En effet, ces immeubles ont fait leur preuve, et sont bien tenus et entretenus par la copropriété. Les prix sont un peu plus élevés que la moyenne, mais nous les conseillons à notre clientèle, pour justement bénéficier d'un atout de revente plus facile. Même si les transactions sont à un niveau plus rare qu'avant 2008-2010, comme me le soulignent des amis notaires de la place, l'image internationale de Marrakech s'étoffe, ce qui laisse apparaître une vraie base d'investisseurs réguliers sur ce marché. Après

avoir été un eldorado pendant des années pour des investisseurs de masse, Marrakech, maintenant avec moins de transactions, mais une moyenne d'investissement plus élevée, se place dans la concurrence des destinations «soleil» comme l'Espagne, le Portugal, Maurice, et ce avec de beaux atouts.

■ Retour à la modération des prix

Oui, effectivement, nous notons une stagnation générale des prix à un niveau de consolidation depuis plusieurs années, après la chute des années 2008-2012. Cela est dû à plusieurs facteurs. D'une part, le prix de revient de construction dans le centre-ville avec le coût de la main-d'œuvre en légère hausse chaque année, des finitions plus onéreuses en moyenne, ainsi que des terrains disponibles plus rares, laisse présager que les prix planchers ont été atteints. D'autre part, beaucoup d'investisseurs, marocains en particulier, thésaurisent dans des biens immobiliers. Même sans revenus locatifs, et une inflation faible mais constante, les prix finiront pas remonter sur la durée d'investissement. Enfin, contrairement aux marchés occidentaux où l'emprunt hypothécaire est important et représente un pourcentage élevé du prix d'achat du bien, au Maroc, une partie des investissements se fait avec des fonds propres importants, voire parfois en totalité, ce qui rend la pression moins forte de vendre lorsque le marché est plus difficile.

Source : leconomiste.com

• 03/09/2018 - Douja Promotion: Alerte sur les résultats

Douja Promotion, groupe Addoha, vient d'annoncer une «reconfiguration de certains projets budgétés en 2018, particulièrement pour les programmes de haut standing». Concrètement, cela devra se traduire par une baisse du chiffre d'affaires de près de 15%, à fin juin 2018, par rapport au 1er semestre 2017. Ce qui affectera en conséquence le résultat net consolidé et le cash flow opérationnel. Pour 2019, Addoha parie sur une accélération du programme de moyen standing et des projets lancés en Afrique de l'Ouest.

Source : leconomiste.ma

France

- **30/09/2018 - Un permis de construire n'autorise pas nécessairement à modifier le terrain**

Un particulier avait rehaussé son terrain, sans autorisation ni déclaration, sous prétexte que cela découlait naturellement de son projet. La Cour de cassation n'a pas donné raison à ce raisonnement.

(LaVielmimo.com) - Le droit de modifier le terrain, en rehaussant le niveau du sol, n'est pas nécessairement accordé par la délivrance d'un permis de construire. Le bénéficiaire du permis, selon la Cour de cassation, ne doit pas se considérer comme autorisé à exhausser le terrain au prétexte que cela découlerait naturellement de son projet.

La Cour, selon ce principe, a donné tort à un justiciable qui était poursuivi pour avoir relevé le terrain sans autorisation ni déclaration. Celui-ci soutenait qu'il était évident, logique et indispensable de niveler la parcelle puisqu'elle présentait une forte pente alors que le projet devait se situer sur un terrain parfaitement horizontal. En délivrant le permis de construire, disait-il, le maire a nécessairement autorisé ces modifications indispensables du terrain.

Pas de déduction logique

Mais les juges n'ont pas admis ce raisonnement. Le code de l'urbanisme ne permet un exhaussement de plus de deux mètres de haut sur plus de cent mètres carrés que si une déclaration a été faite ou s'il est indispensable au permis de construire. Mais ils ont rejeté l'idée d'une déduction logique.

Soit le projet d'exhaussement a été présenté, plans à l'appui, avec le permis de construire, et devient nécessaire à l'exécution de ce permis, soit il n'a pas été clairement présenté et le maire n'avait pas alors à opérer des déductions logiques pour comprendre qu'une telle demande était indispensable et formulée implicitement.

Source : lavieimmo.com

- **28/09/2018 - Logement neuf : coup de frein brutal dans certaines régions**

En moyenne nationale, les octrois de permis de construire ont reculé de 5 % sur douze mois cumulés à fin août, et la chute s'accélère. Elle atteint -12 % sur juin-août 2018 comparé aux mêmes trois mois il y a un an.

Les octrois de permis de construire accentuent leur recul. Le secteur de la construction pourrait en être affecté dès 2019 dans certaines régions, comme l'Occitanie, où les permis s'effondrent de 15 %.

La moyenne nationale est un agrégat trompeur, tant le dynamisme économique varie selon les régions. En moyenne, selon les chiffres ministériels diffusés vendredi, les octrois de permis de construire ont reculé de 5 % sur douze mois cumulés à fin août, comparé aux mêmes douze mois un an auparavant. Ce rythme annuel de recul peut sembler contenu, mais la situation est très différente quand on regarde la carte des régions.

L'Occitanie confirme sa chute libre. Les octrois de permis de construire se sont effondrés de quasiment 15 % sur douze mois cumulés à fin août dans cette région qui affichait déjà -15,3 % à fin juillet. Ce n'est pas un épiphénomène car en termes de logements neufs, l'Occitanie est la troisième plus importante région de France. Elle représente à elle seule plus de 10 % du marché avec, malgré son recul, près de 50.000 permis de construire délivrés depuis un an, juste derrière l'Île-de-France (94.000 permis, -4,3 %) et l'Auvergne-Rhône-Alpes (67.500 permis, -3,4 %), selon les données ministérielles. A titre de

comparaison, les deux seules régions où les permis ont progressé en France depuis un an ne représentent que, respectivement, 27.000 permis pour la Bretagne (+0,8 %) et un peu plus de 30.000 pour le Grand Est (+4,5 %).

Le BTP pas encore affecté

Tout en étant plus petit, le Centre Val-de-Loire incarne lui aussi cette France qui plonge, avec un recul de 11,5 % sur un an à 11.300 permis. Là encore, comme en Occitanie on est loin des bassins d'emplois les plus dynamiques. Et le marché est constitué, dans les deux cas, d'une bonne moitié (voire plus dans le Centre) de maisons individuelles de constructeurs, le segment le plus baissier. Car les ménages modestes, dans un département comme l'Hérault, achètent des maisons individuelles en tissu rural, moins chères que les logements en périphérie de Montpellier, où le foncier est cher.

Pour l'instant, le plongeon des permis de construire dans certains endroits n'affecte pas encore le BTP, il n'en sentira les conséquences que dans les ouvertures de chantier de l'an prochain. Dans l'immédiat, le BTP reste porté par le boom passé des ventes de logements neufs. Sur douze mois cumulés, en Occitanie les mises en chantier restent toujours en progression de 6 %, à comparer à +3 % en moyenne nationale, et la construction ne recule que dans quatre régions (les Hauts-de-France, PACA, la Nouvelle Aquitaine et la Corse).

Annulations des ventes

Mais le recul des permis s'accroît rapidement et les mises en chantier décèlent également très vite. Si, plutôt que de raisonner en rythme annuel en prenant en compte les douze derniers mois cumulés, on considère la période la plus récente, de juin à fin août 2018, les permis de construire sont inférieurs de 12 % à la même période il y a un an et les mises en chantier affichent -5,2 %, elles ont enfoncé la barre des 5 % avec lesquelles elles flirtaient encore fin juillet.

La chute s'accroît et un fait nouveau vient l'aggraver : après une baisse continue tout au long du premier semestre, le taux d'annulation des ventes de logements collectifs (y compris en résidence) confirme la hausse amorcée fin juin. A fin août, il était de 25,8 %, très au-dessus de sa moyenne de longue période (18,8 %).

Source : Lesechos.fr

• 28/09/2018 - Construction : les chiffres de l'été 2018 encore dans le rouge

BAROMETRE. Selon le ministère de la Cohésion des territoires, le nombre d'autorisations délivrées pour la construction de logements a reculé de 5% entre septembre 2017 et août 2018. En revanche, les mises en chantiers ont progressé de 3% sur un an. Mais les chiffres du dernier trimestre (juin-août 2018) sont dans l'ensemble négatifs.

Dans son baromètre habituel des chiffres de la construction de logements, le ministère de la Cohésion des territoires a dévoilé des statistiques en demi-teinte pour la période allant de septembre 2017 à août 2018. Les autorisations se sont rétractées de 5% par rapport aux 12 mois précédents, pour atteindre les 474.600 procédures : les individuels ont vu leurs autorisations accuser un recul de 5,3%, aussi bien dans l'individuel pur (-6,2%) que dans l'individuel groupé (-2,7%) ; les collectifs, y compris ceux en résidence, ont été logés à la même enseigne, en perdant 4,8%, une diminution valable tant pour les collectifs ordinaires (-5,1%) que pour les logements en résidence (-3,1%).

Les mises en chantiers ont enregistré pour leur part une hausse de 3%, soit 422.300 travaux débutés de septembre 2017 à août 2018. Plus précisément, les individuels progressent de 0,9%, tant dans l'individuel pur (+0,9%) que dans l'individuel groupé (+0,7%). Les logements collectifs, y compris en résidence, voient leurs mises en chantiers croître de 4,5%, une hausse portée par les collectifs ordinaires (+5,3%) mais impactée par les logements en résidence (-1,1%).

Autorisations et mises en chantiers en berne pendant l'été 2018

Entre juin et août 2018, les autorisations de logements à la construction ont continué à reculer, avec -2,8% en comparaison aux trois mois précédents, où la diminution avait

déjà été de 5,5%. En regardant plus précisément les typologies de logements, il s'avère que les individuels encaissent mieux le coup (-2,4% après -11,9%) que les collectifs, y compris ceux en résidence (-3% après -1%).

Toujours en données trimestrielles, les mises en chantiers baissent de 1,1% entre juin et août 2018, après -5,7% sur les 3 mois précédents. Dans le détail, l'individuel poursuit sa dégringolade (-3,1% après -4%), mais le collectif, y compris en résidence, relève la tête (+0,5% après -7%).

Des taux d'annulation et des délais d'ouverture de chantiers en hausse

Dans son baromètre, le ministère de la Cohésion des territoires s'intéresse également au taux d'annulation des logements autorisés à la construction. Au mois d'août 2018, celui-ci a été de 10,9% pour les individuels, ce qui confirme une stabilité observée depuis plusieurs mois. Dans le collectif, ce taux poursuit la hausse amorcée au mois de juin 2018, après pourtant une baisse continue durant tout le premier semestre de l'année, pour atteindre les 25,8%.

Concernant les délais d'ouverture de chantiers, l'augmentation est là aussi de mise. En août 2018, le délai moyen pour les logements individuels a été de 5,3 mois, ce qui représente une légère progression depuis le début de l'année, sachant qu'il était de 5,1 mois en janvier. Au niveau des logements collectifs, le délai moyen est de 11,2 mois, là encore en augmentation depuis le début 2018.

Source : batiactu.com

• 26/09/2018 - Immobilier : exceptionnelle accalmie sur les prix Par Laurent Saillard

Les prix des logements anciens ont baissé au cours des trois derniers mois dans plus des deux tiers des grandes villes. Mais de fortes disparités subsistent au niveau national.

Selon l'observatoire LPI Seloger, les prix des appartements anciens ont baissé au cours des trois derniers mois dans 70% des villes de plus de 200.000 habitants en France. Michel Mouillart, professeur d'économie et porte-parole du baromètre LPI SeLoger, juge cette situation exceptionnelle.

Le mois d'août est en effet habituellement plutôt calme. L'activité n'est pas très importante à cette période de l'année. Et le recul des ventes engagé depuis le début 2018 se poursuit. Mais le bas niveau des taux d'intérêt pour les crédits immobiliers a soutenu les décisions des acquéreurs, et le nombre d'avant-contrats signés en août a été atypique.

Les prix ont aussi baissé en août

Les prix proposés ont baissé en août, ce qui avait déjà été le cas en juillet. Avant transaction, le recul des prix affichés par les vendeurs sur les maisons a été d'environ 1% au cours des trois derniers mois. La décrue sur les prix de présentation des appartements s'était, elle, manifestée depuis la fin du printemps.

Les notaires avaient déjà confirmé la stabilisation du marché avec une baisse des ventes, qui, après avoir culminé en 2017 à un record proche d'un million de transactions pour la France entière, ont désormais arrêté de progresser d'un trimestre à l'autre. Mais l'Insee et les notaires avaient, dans leurs publications de début septembre, confirmé une progression persistante des prix, observée à fin mai, en rythme annuel.

Or, la demande de logements anciens a été fragilisée par cette hausse des prix qui s'est effectuée de 2016 à début 2018 et qui a dégradé la solvabilité des candidats à l'achat. Dans le même temps, «la suppression des aides personnelles à l'accession a nettement pénalisé les primo-accédants qui constituent la moitié des acheteurs de logements anciens, sans que le dynamisme de l'offre bancaire ne permette de compenser cet effet négatif», analyse Michel Mouillart.

Selon l'observatoire LPI Seloger, le nombre d'avant-contrats mesuré en rythme annuel serait désormais en recul de 5,3%. Et il ne prévoit pas de rebond de la demande d'ici la fin de l'année.

Grande disparité géographique

Mais une grande disparité géographique subsiste toujours au niveau national. Dans des villes comme Lille ou Paris, le ralentissement de la hausse des prix se confirme, mais l'évolution reste encore légèrement positive sur la période récente. Les prix auraient ainsi encore augmenté en moyenne de 1,1% à Lille et de 0,7% à Paris au cours des trois derniers mois. À Rennes, ils auraient même encore grimpé de plus de 3%.

Dans les villes où les prix ont fortement progressé depuis trois ans, les transactions les plus récentes montrent un léger repli. Le recul sur les trois derniers mois est ainsi de 2,5% à Bordeaux, 1,7% à Nantes, 1,3% à Toulouse, 1,1% à Nice, 1% à Lyon, et 0,4% à Marseille. Plus prononcé, le repli s'affiche à 4,5% à Grenoble, 4,7 % à Montpellier, et 6,3% au Havre.

Dans les villes de plus de 100.000 habitants, et de moins de 200.000 habitants, la situation est également contrastée. À Besançon ou Perpignan, les prix baissent sur un an. À Brest, au Mans ou à Mulhouse, la dégradation du marché est plus récente. Mais dans les deux tiers de ces villes de province, les prix ont bien progressé sur les dernières années et ne font que se stabiliser, comme à Angers, Limoges ou Orléans. À Clermont-Ferrand ou Dijon, l'activité reste calme.

Un repli constaté après trois ans de hausse

Ces observations de court terme ne doivent toutefois pas faire oublier le mouvement de hausse qui s'est inscrit sur près de trois ans dans de nombreuses métropoles. La hausse des prix des appartements est de 10% sur un an à Rennes, et encore de 9% à Bordeaux sur un an.

Et elle évolue de 5% à 7% sur un an à Lyon, Nantes et Toulouse. Le plus souvent, la hausse des prix est bien sûr plus nette en centre-ville.

Cette évolution du marché a un impact sur les marges de négociations pour les acheteurs. Le phénomène reste encore difficile à apprécier en moyenne nationale, car il varie selon les zones. Les marges devraient se réduire, mais dans certaines grandes villes, les vendeurs savent bien que le niveau des prix reste historiquement très élevé.

L'observatoire LPI Seloger évalue cette marge de négociation à 4% à fin aout pour la France entière, en l'estimant à 3,3% pour les appartements et à 4,6% pour les maisons.

Source : lerevenu.com

• 25/09/2018 - Immobilier : le Grand Paris terrain de chasse pour les investisseurs aguerris

Si le marché du neuf en Ile de France a connu une baisse de régime, des opportunités se présentent sur certains territoires.

Baisse de régime pour l'immobilier neuf un partout dans le pays... sauf en Île-de-France. La région reste en grande partie préservée, pénurie de logements et prix élevés obligent. La baisse des quotités du prêt à taux zéro de 50 % et le recentrage du dispositif d'investissement locatif Pinel n'ont pas pris sur ce marché.

« Nous avons connu un premier trimestre en baisse de 5 % avec des mises en vente qui ont reculé de 50 %. En revanche, nous avons connu un rebond de mises en vente au deuxième trimestre ce qui a permis de corriger la baisse des ventes du premier trimestre », observe Fabien Acerbis, directeur général logement de la région Île-de-France de Bouygues Immobilier.

Seul bémol : le déficit croissant d'investisseurs. Pour les professionnels, les raisons sont à chercher du côté de l'annonce du prolongement pour 4 ans du dispositif Pinel : *« Les investisseurs ne sont plus dans le rush. Ils savent qu'ils ont désormais 4 ans pour se décider et préfèrent prendre leur temps »,* constate Helen Romano, vice-présidente de Nexity Immobilier résidentiel.

Sans oublier l'impôt sur la fortune immobilière et l'arrivée prochaine du prélèvement à la source qui créent, selon Franck Vignaud, directeur du laboratoire de l'immobilier, « un contexte fiscal incertain pour les investisseurs. »

Investir dans le Grand Paris : mode d'emploi

Pourtant, un peu partout en Île-de-France, l'effet Grand Paris commence à se faire sentir. Surtout lorsque les premiers coups de pioche sont donnés, constate Fabien Acerbis : « Les travaux ont démarré pour la ligne 15 sud qui relie Pont de Sèvres à Champigny. Idem pour le prolongement de la ligne 14. C'est du concret et les investisseurs s'y intéressent. Mais pour ce qui est de la ligne 16, prévue pour 2024, du côté de Clichy Montfermeil, là, les travaux n'ont pas encore débutés, l'appétence des investisseurs n'est pas encore perceptible. »

D'autres critères sont à prendre en compte comme le choix d'un logement près d'une future gare. « Il faut aussi voir l'évolution des prix sur les 15 ou 20 dernières années. S'assurer qu'en plus de la future gare, la ville en question soit raccrochée à un bassin d'emploi de banlieue à banlieue ou de la banlieue vers Paris. Les investisseurs peuvent s'adresser aux services de l'urbanisme des mairies et en savoir plus sur les équipements et infrastructures à venir. Ces éléments sont essentiels pour bien investir », indique Thomas Lefebvre, directeur scientifique chez Meilleursagents.

Les futures stars du Grand Paris

Une fois cette liste en tête, il est plus facile de voir se dessiner les futures terres d'avenir du Grand Paris. C'est par exemple le cas de Bagneux, dont le m² est estimé en moyenne à 5 200 euros et qui reliera ses habitants à la Défense en 20 minutes grâce à la ligne 15 dès 2024. Idem pour Saint-Denis, annoncée comme le futur Châtelet du nord de la région, avec ses multiples correspondances (ligne 14, 15, 16, 17 et le RER D) et son m² abordable (4 500 euros en moyenne). Saint-Ouen connaît un engouement similaire et enregistre désormais des niveaux de prix pouvant dépasser les 6 000 euros le m², là où il y a encore une vingtaine d'années on atteignait rarement les 4 500 euros le m².

Mais pour l'investisseur aguerri, il peut être bon d'aller miser sur les étoiles montantes, celles d'après-demain, et de s'intéresser aux secteurs desservis par le Grand Paris à partir de 2027 voire 2030. Là où les prix sont encore faibles. « On peut miser sur des villes en devenir comme avec la gare de Clichy Montfermeil », conseille Helen Romano, et qui sera située à la limite de Clichy-sous-Bois (2 330 euros le m² en moyenne) et de Montfermeil (2 552 euros/m² en moyenne) sur la ligne 16 du métro. Des territoires sur lesquels il peut être intéressant de faire un Pinel dans un premier temps en attendant que la future gare contribue à dynamiser le paysage urbain.

Source : lemonde.fr

• 23/09/2018 - Immobilier : Les prix montent dans les tours

Hors de Paris, la rentabilité des immeubles de grande hauteur, très coûteux à construire n'est pas assurée. Pourtant, les projets poussent.

Aux couleurs des collines et du ciel et de la mer, elle disparaît dans le paysage et pourtant on ne peut pas la rater. La Marseillaise dessinée par Jean Nouvel pour le promoteur Constructa qui l'inaugure dans quelques semaines, est bien la preuve qu'il est possible de construire des tours de bureaux dans les métropoles régionales. Possible, mais pas facile. Il aura fallu 16 ans pour faire émerger ce gratte-ciel de 140 mètres de haut sur les quais d'Arenc, à côté de la tour CMA-CGM. « Pour nous financer sans risque, les banques exigeaient que la moitié de l'immeuble soit déjà louée », raconte Marc Pietri le patron et fondateur de Constructa qui a toujours cru en son projet. « Nous avons mis dix ans pour construire Incity à Lyon, deux ans et demi de chantier, le plus long est le temps du développement, la signature du bail avec un occupant », confirme Stéphane Jacquet directeur de programme chez Solgelym Dixence, le promoteur de cet immeuble de 200 mètres conçu par l'agence d'architectes Valode et Pistre et livré en 2015.

Equilibre fragile

A moins d'être aussi investisseur, difficile pour un promoteur de démarrer ces immeubles sans locataire : « Et pas en les louant par petits bouts de 500 mètres carrés, cela n'aurait aucun sens... explique Martial Desruelles, le directeur général de Linkcity. Ile de France. Or les entreprises qui cherchent 20 à 30.000 mètres carrés d'un seul tenant sont nombreuses en Ile de France, ailleurs, c'est une de temps en temps ». L'équilibre économique d'immeuble de 100 mètres et plus est fragile. « Le prix moins élevé des terrains ne compense pas la faiblesse des tarifs de location », explique Olivier Estève, directeur général délégué de Covivio qui en développe plusieurs.

Les loyers dans les tours dépassent de 10 à 20 % les plus chers du marché environnant : 305 à 320 euros par mètre carré par an dans la Marseillaise contre 260 dans le complexe Euromed Center, voisin et tout aussi récent. A Lyon, les prix atteignent 300 euros et plus dans les tours In-City et Oxygène. Auxquels il faut ajouter les charges. La loi Elan sur le logement prévoit un nouveau statut d'immeuble de moyenne hauteur, mais pour l'instant, un PC sécurité est obligatoire 24 heures sur 24 au-delà de 28 mètres pour les bureaux, de 50 pour les logements.

Micro-marché

« Ces immeubles le valent bien... La vue sur la mer est inestimable... L'architecture de Jean Nouvel rend fier tous ceux qui travailleront ici, les entreprises y gagnent du prestige, et la configuration des étages, sans place perdue, permet d'y installer plus de postes de travail », défend Marc Pietri. A Lyon, la localisation au dessus de la gare et la possibilité de regrouper plusieurs directions sur de grandes surfaces permet aux occupants de justifier un prix plus élevé au mètre carré pour une organisation globalement moins coûteuse.

« Les loyers ont monté ces dernières années, et la différence s'atténue avec les autres immeubles, remarque Olivier Estève, dont la tour Silex 2 est en chantier à la Part Dieu. Et la collectivité soutient depuis longtemps ce type de projet, pour créer une nouvelle skyline ». Jusqu'à encourager des entreprises publiques à s'y installer pour montrer la voie et sécuriser les loyers. La SNCF et EDF par exemple, dans les tours Incity et Oxygène, ou la communauté urbaine à Marseille.

A Toulouse, la Compagnie de Phalsbourg a gagné la tour Occitanie, près de la gare Matabiau. Le projet spectaculaire sera conçu par l'architecte américain Daniel Libeskind et promet d'atteindre des sommets... « Impossible de rentabiliser un immeuble de cette taille à cet endroit », pensent beaucoup des perdants du concours. La tour de 150 mètres accueillera des bureaux, des logements et un hôtel. « Ces surfaces se rempliront des quelques-uns qui voudront travailler, ou résider là et seront prêts à y mettre le prix. C'est un micromarché, attractif parce qu'il est unique », observe un consultant qui suit l'opération de près.

Source : lesechos.fr

• 20/09/2018 - Digitalisation du secteur immobilier : une modernisation plus que nécessaire

Le terme « révolution numérique » a été tant galvanisé que les innovations qui en découlent apparaissent désormais désuètes. Cependant, bien des secteurs sont en retard et s'il y en a bien un qui compte comme exemple criant par son manque de modernité, c'est bien celui du secteur immobilier. Par Stefan Recher, Vice-Président Ventes Europe, M-Files

A l'heure où il est possible de réserver un logement pour quelques jours sur Airbnb ou une chambre d'hôtel sur Booking.com en quelques clics, louer ou acheter un logement est un véritable parcours du combattant. La raison ? Le secteur immobilier est resté ancré dans des processus usés qui ne correspondent plus aux nouvelles habitudes des citoyens de plus en plus connectés, toutes catégories sociales et d'âges confondus.

Ce marché voit également l'arrivée de startups qui ont compris le potentiel que représentait la digitalisation du secteur. Pour sa survie, l'immobilier se doit d'opérer son virage numérique. Récemment, deux chercheurs d'Oxford ont prédit avec 97% de

certitude, la disparition des agents immobiliers au cours des prochaines décennies[1]. Il est donc temps d'ouvrir la voie vers de nouvelles perspectives en vue d'une restructuration complète des métiers de l'immobilier.

Voici les 4 points majeurs qui justifieront les changements que la digitalisation apportera dans le monde de l'immobilier dans les années à venir :

De véritables économies grâce aux nouveaux processus

La gestion des informations à travers les documents est une manne importante pour le secteur immobilier. Mais cela représente aussi une vraie perte de temps et d'argent en matière de classement de dossiers ou de récupération des documents nécessaires pour attester de la solvabilité d'un locataire ou d'un futur propriétaire. En digitalisant le partage de documents et en y incluant par exemple un mécanisme de signature de bail électronique à valeur légale, on peut déjà estimer que les coûts seront nettement réduits, à la fois en matière d'échanges postaux ainsi qu'en encre et papiers. De plus, la possibilité d'inclure la gestion intelligente des documents via des appareils de type tablettes octroiera un gain de temps inédit, jusque-là largement inexploité dans le secteur immobilier. S'il on réduit les délais d'échanges de documents et que sont inclus des processus de gestion intelligents des documents, les métiers de l'immobilier verront alors s'ouvrir à eux de nouvelles perspectives. Ils pourront dès lors développer encore mieux des activités commerciales complémentaires.

Simplification, automatisation et sécurisation de l'archivage

Avec la généralisation d'une gestion intelligente des informations, l'archivage est aussi amené à s'automatiser si les bons outils sont déployés. Les référencements, indexations et classements peuvent être automatisés à l'infini. L'aspect technique initial demande de bien identifier les bonnes métadonnées et de définir chaque caractéristique des objets à classer. Ensuite, les bases de données intelligentes s'occupent à travers des algorithmes du traitement des informations. Il en serait alors fini des larges stocks de dossiers papiers qui demandent énormément de temps à ranger. D'ailleurs, l'autre point capital qui pousse le secteur à informatiser l'archivage réside dans la sûreté que cela représente.

Qu'advierait-il si par exemple, une agence perdait la totalité des documents de ses clients dans un incendie ou une inondation ? La base solide de son activité en serait fortement affectée. Avec une gestion digitalisée, la sécurité des informations peut être très facilement préservée. Et bien que se pose alors la question de la sécurité des données personnelles, il existe désormais des processus bien définis grâce au RGPD, pour garantir de manière stricte les multiples degrés de confidentialité.

Une meilleure gestion des parcs immobiliers

Une fois de plus, la gestion dans l'immobilier ne se cantonne pas à quelques tâches fastidieuses. Derrière de nombreux documents et processus, des expertises liées à la relation clientèle restent à améliorer. La gestion des parcs immobiliers en est un bon exemple. Car même si les propriétaires font appel à des cabinets de gestion ou autres administrateurs de biens pour gérer leurs biens, le besoin d'avoir un regard sur leurs affaires reste réel. En mettant en place une plateforme de gestion d'information pour les parcs immobiliers, les gestionnaires et les propriétaires auront accès aux mêmes informations plus rapidement.

Car bien que ces portails aient déjà été testés plusieurs fois, la fluidité n'était pas au rendez-vous. Encore une fois, en s'inspirant de la simplicité d'un Airbnb, il est facile d'imaginer un schéma similaire dans le secteur immobilier classique. La consultation pour le client final et l'agent peut alors se faire sur tous les appareils et ce à tout moment, évitant à nouveau des pertes de temps dans des processus qui s'attardent.

Vers une ouverture sur de nouveaux marchés annexes

Avec la libération de temps et des économies réelles grâce à la digitalisation, le secteur immobilier pourra aussi s'ouvrir vers de nouveaux marchés, autres que la gestion et la vente de biens. En continuant d'élargir les capacités qui s'offrent grâce à des solutions malléables, les entreprises pourront alors développer d'autres expertises dans les domaines de la conception et de la construction. La création de ponts entre la gestion

des biens et celui de l'AEC et du BTP fera naître de nouveaux projets comme l'établissement par exemple de nouveaux protocoles de constructions grâce aux outils de digitalisation. Plus globalement, la gestion de projets immobiliers est amenée à évoluer en ce sens par ricochet.

Source : *la Tribune.fr*

- **17/09/2018 - Immobilier septembre 2018 : les chiffres et informations du mois**

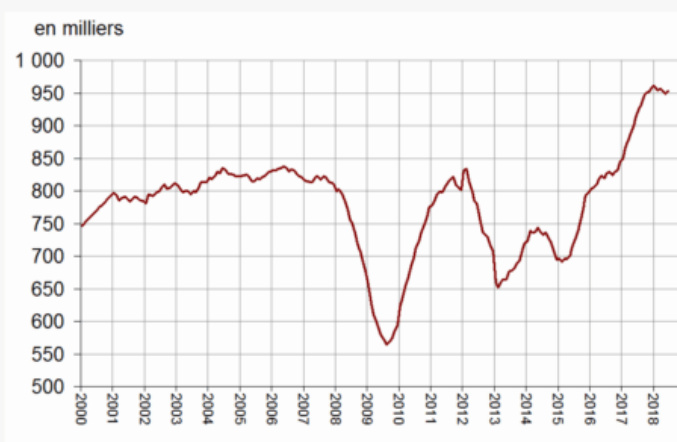
Cette rentrée 2018 est riche en informations et en chiffres sur le marché immobilier français. Nous reviendrons tout d'abord sur les derniers chiffres et graphiques sur l'indice Notaires-INSEE sur le marché de l'immobilier ancien au 2^{ème} trimestre 2018. Puis nous ferons un point sur le marché immobilier neuf au 2^{ème} trimestre 2018 avant de regarder comment évoluent les taux de crédit immobilier et les tendances pour les semaines à venir. Nous finirons ensuite par un point sur les risques identifiés par la BCE de bulle immobilière en Europe à cause des taux bas et sur le renfort des contrôles au niveau des professionnels du diagnostic immobilier. Retrouvez tout ce qui fait l'actualité immobilière de septembre 2018 ci-dessous.

Indice Notaires-INSEE au 2^{ème} trimestre 2018

L'INSEE vient de communiquer le 6 septembre 2018, une nouvelle version de présentation des différents chiffres et graphiques sur l'indice Notaires-INSEE sur les prix de l'immobilier ancien en France.

La première constatation porte sur l'évolution des ventes sur 12 mois glissants. Elle est globalement stable avec 953 000 transactions immobilières sur un an à fin juin 2018. Le contexte des taux proches des plus bas permet de booster la dynamique des ventes depuis 2 ans.

Graphique3 – Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



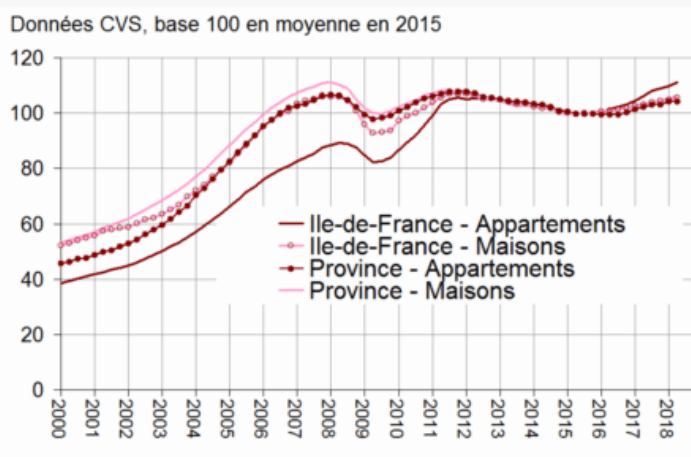
Champ : France (hors Mayotte)

Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

Il est en très légère baisse par rapport au trimestre précédent, mais toujours au-dessus du niveau d'il y a un an, même en tenant compte de l'accroissement du parc de logements de 1 % par an.

AU niveau des prix, comme nous l'avons rappelé dans notre article "Faut-il acheter maintenant avec des taux bas ou attendre une baisse des prix ?", si la bulle immobilière française a éclaté, ce n'est pas par une chute des prix qui sont globalement très stables depuis 2008, mais par une forte chute des taux qui a permis de rendre plus accessible ces logements à des prix très élevés :

Graphique2 – Indices des prix des logements anciens en France métropolitaine



Champ : France métropolitaine

Sources : Insee, Notaires Paris-Île-de-France - Base Bien, Notaires de France - Perval

En ce qui concerne les derniers chiffres, on peut voir que les données provisoires donnent une hausse moyenne de 2.8 % sur un an au 2ème trimestre 2018 (+3.3 % pour les appartements et +2.5 % pour les maisons).

Tableau2 – Variations des prix des logements anciens en France métropolitaine

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (CVS)			12 derniers mois		
	2017 T4	2018 T1 (sd)	2018 T2 (p)	2017 T4	2018 T1 (sd)	2018 T2 (p)
France métropolitaine	0,4	1,1	0,5	3,3	3,0	2,8
Île-de-France	0,7	0,7	1,1	4,7	4,2	4,1
Province	0,2	1,2	0,2	2,6	2,4	2,3
- Auvergne-Rhône-Alpes	0,1	1,1	**	2,8	2,5	**
- Hauts-de-France	0,2	0,1	**	1,5	1,0	**
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	-0,9	1,8	**	1,1	2,0	**

Il faut néanmoins rappeler la grande hétérogénéité des variations de prix en fonction des secteurs. Si la hausse des prix sur un an est annoncée de 4.1 % en Ile-de-France, elle n'est plus "que" de +2.3 % en Province. Dans chacune de ces régions, il y a également de fortes disparités :

- Paris, le prix du mètre carré d'un appartement augmente de 7.1 % sur un an, mais de 3.7 % en Petite Couronne et de 0.9 % en Grande Couronne.
- En Province, il faut distinguer les tendances dans les grandes villes comme Lyon, des secteurs moins dynamiques. Les chiffres ne sont pas encore communiqués pour le 2ème trimestre 2018, mais par exemple ceux du 1er trimestre en donnée semi-définitives donnent +10.3 % sur les appartements à Lyon quand ils font +0.8 % sur les agglomérations rurales de moins de 10 000 habitants ou encore +0.0 % dans les Hauts-de-France.
- Pour les maisons, il faut distinguer des évolutions de +2.5 % en Ile-de-France ou en Provence-Alpes-Côte d'Azur à celles des prix en Auvergne-Rhône-Alpes à +1.4 % ou en Hauts-de-France à +1.1 %.

Au-delà de ces statistiques globales qui englobent des milliers de marchés immobiliers hétérogènes, il convient de prendre le temps de suivre les évolutions plus spécifiques à votre ville, à votre type de biens, etc. Par exemple, en utilisant l'un de ces 7 sites pour suivre les prix de l'immobilier dans votre ville ou encore mieux en demandant une estimation immobilière gratuite spécifique pour votre bien immobilier.

Évolution du marché immobilier neuf

Au 2ème trimestre 2018, le nombre de logements neufs vendus a été de 34 100, soit 1.7 % de plus qu'au 2ème trimestre 2017. Les tendances sont très différentes en fonction du type de logement :

- ▶ +2.3 % pour les logements collectifs.
- ▶ -4.9 % pour les maisons individuelles.

Ces bons chiffres devraient ne pas se poursuivre dans les prochains trimestres. En effet, ceux sur le nombre de logements mis en vente sont en baisse importantes :

- ▶ -12.8 % en moyenne.
- ▶ -12.4 % pour les logements neufs collectifs.
- ▶ -17.2 % pour les logements individuels.

Si dans les zones A, B2 et C, les chiffres suivent les tendances globales, il faut noter que les communes en zone B1 connaissent des baisses plus marquées : les réservations à la vente y sont en baisse de 10.3 % et les mises en vente en baisse de 20.6 %.

Des taux immobiliers stables, possibles nouvelles baisses à venir

Cet été les conditions de financement pour un achat immobilier sont restées très stables. Il n'y a effectivement pas eu beaucoup de changements au niveau des taux de prêt immobilier moyens.

Par exemple, le taux d'intérêt moyen donné par l'observatoire Crédit Logement est resté en août identique à celui de juillet à 1.43 %. C'est ce que vous avez pu découvrir dans notre analyse et tendance des taux immobiliers en septembre 2018.

Nous avons également évoqué, dans ce précédent article, le fait qu'il pourrait y avoir de nouvelles petites baisses des taux de crédit immobilier dans les semaines à venir. Les banques vont profiter du dernier temps fort de l'année sur le marché immobilier pour augmenter leur production de crédit immobilier. Elles vont pour cela dévoiler de nouvelles offres commerciales plus agressives pour se démarquer de leurs concurrents.

Pour obtenir le meilleur taux possible pour votre dossier personnel pour un achat ou une renégociation, remplissez cette simulation de crédit immobilier.

Inquiétude de la BCE sur une possible bulle immobilière en Europe

L'installation d'une longue période de taux très bas en Europe fait craindre à certains membres de la BCE à des risques de bulle immobilière en Europe.

La BCE tente d'envisager les prochaines crises qui nous guettent et la plus probable est celle d'une bulle financière sur les logements causés par les taux historiquement bas qui font exploser les prix dans certaines régions.

Si le risque est présent globalement en Europe, il faut rappeler qu'il est différent d'un pays à un autre. Certains sont adeptes de nombreux prêts à taux variable et sont donc très exposés à une remontée des taux.

En revanche, d'autres comme la France, favorisent les taux fixes. Les ménages n'auront donc pas de difficultés supplémentaires pour rembourser leur mensualité de crédit immobilier en cas de hausse des taux et de baisses des prix.

Cette menace reste néanmoins réelle pour l'équilibre des finances mondiales et européennes. Nous avons encore des conséquences aujourd'hui d'une folie immobilière américaine qui a débouché sur la faillite de la banque Lehman Brothers et de tout ce qui en a découlé.

Taxe foncière 2018

Le mois de septembre n'est pas que le mois de la rentrée. C'est aussi le mois de réception des avis de taxe foncière 2018 pour tous les propriétaires de biens immobiliers imposés annuellement.

Comme vous pouvez le voir dans notre calendrier des impôts locaux en 2018, c'est en effet en septembre que l'administration fiscale envoie les avis de taxe foncière.

En outre, vous avez jusqu'à la fin du mois de septembre pour adhérer au prélèvement à l'échéance. La date limite de paiement de cet impôt local est fixé au 15 octobre 2018 par courrier ou à votre centre des impôts. Ceux qui payent par Internet bénéficient d'un délai supplémentaire de 5 jours, soit jusqu'au 20 octobre 2018.

Des diagnostiqueurs immobiliers bientôt plus contrôlés

Il y a de nombreuses plaintes au niveau de la qualité de certains diagnostics immobiliers réalisés pour mettre en vente ou en location un logement depuis plusieurs années.

L'État essaye enfin d'améliorer les choses de ce côté-là en mettant en place de meilleurs contrôles au niveau des connaissances et compétences des diagnostiqueurs. Ces derniers seront donc soumis à la procédure unique de certification des compétences et de contrôle à compter du 1er avril 2019.

En échange de ces contrôles supplémentaires, les professionnels du secteur ont obtenu un allongement de leur durée de validité de certification (7 ans, contre 5 auparavant) et une harmonisation des différentes procédures de certifications pour différents types de diagnostics.

Source : immobilier-danger.com

• 06/09/2018 - Une époque bénie pour les taux d'intérêt

Pour faire passer la pilule de la hausse des prix de la pierre, les banques ont encore assoupli les conditions d'emprunt.

C'est la question qui hante tous les Français qui rêvent d'acheter leur logement. Combien de temps les conditions d'emprunt vont-elles rester aussi avantageuses ? Alexa, une jeune quadra célibataire, mère de deux enfants, n'a pas hésité très longtemps. Au coeur de l'été, sa banque lui a accordé sans sourciller un prêt de 90 000 euros pour acheter un maisonnette dans la région toulousaine à un taux imbattable de 1,35 % sur vingt-cinq ans ! "Et je n'avais pas le moindre euro d'apport", précise la jeune femme, qui gagne 1450 euros net par mois.

Alors que les transactions ont commencé à s'assagir, la solidité du marché de l'immobilier dépend toujours très largement du niveau des taux d'intérêt. Or, pour l'instant, la parenthèse enchantée ne s'est pas refermée. D'après les calculs de l'observatoire Crédit logement-CSA, le taux moyen d'un crédit immobilier est tombé au début de l'été à 1,44 %, contre 1,51 % en décembre 2017, 2,38 % fin 2014 et 3,22 % fin 2012. "Les conditions de financement restent exceptionnelles, et les liquidités disponibles sur le marché, surabondantes", concluent les experts de l'observatoire.

La guerre des banques profite aux emprunteurs

Il faut dire que les banques se livrent depuis des années une guerre impitoyable pour capter de nouveaux clients. L'arrivée des banques en ligne sur ce créneau a encore intensifié la concurrence. "Les agences qui n'avaient pas réalisé leurs objectifs - très élevés - d'octroi de crédits ont remis une pièce dans la machine en début d'été en proposant des taux d'emprunt encore plus généreux", décrypte Maël Bernier, la directrice des études de Meilleurtaux.com.

Des conditions d'emprunt toujours exceptionnelles

TAUX D'INTÉRÊT FIXE SELON LA DURÉE DE L'EMPRUNT (en %)		
Durée du crédit	en août 2018	rappel au 3 ^e trimestre 2017
Taux à 10 ans	0,89 %	1 %
Taux à 15 ans	1,18 %	1,31 %
Taux à 20 ans	1,39 %	1,49 %
Taux à 25 ans	1,63 %	1,85 %

Entre les taux proposés lors du premier rendez-vous et les conditions inscrites sur l'offre de prêt lors de la signature, les ristournes sont de plus en plus larges. De l'ordre de 20 points de base en moyenne, quel que soit la maturité du crédit. Ainsi, avec un excellent dossier, on peut aujourd'hui obtenir un prêt à quinze ans à 0,90 % et un crédit à vingt ans à 1,10 % !

Des crédits immobiliers à vingt-cinq ans, désormais la norme

Cette nouvelle détente des taux d'intérêt a permis de resolvabiliser un peu les acheteurs, notamment dans les zones tendues, là où les prix de la pierre avaient fortement progressé. D'autant que pour séduire les ménages les plus modestes ou les plus jeunes, les banques n'hésitent plus à allonger considérablement la durée des emprunts, à rebours de ce qu'elles avaient fait au plus fort de la crise, au début de la décennie. "La durée moyenne des crédits immobiliers est désormais de vingt-deux ans, contre vingt ans il y a tout juste deux ans", observe Maël Bernier. 48,5 % des emprunteurs de moins de 35 ans ont ainsi bénéficié cette année d'un prêt à vingt-cinq ans et plus, contre un tiers il y a un an, et seulement 20 % en 2014, d'après les relevés de l'observatoire Crédit logement-CSA.

Alors combien de temps les banques vont-elles ouvrir grand les vannes du crédit ? Tout dépendra de l'évolution du marché des obligations d'Etat - le baromètre pour les taux des crédits immobiliers - et de la politique de la Banque centrale européenne. Pour l'heure, le ralentissement de la croissance un peu partout en Europe devrait inciter les "sages de Francfort" à prudemment repousser le premier tour de vis de la politique monétaire. Un nouveau répit pour les futurs acquéreurs.

Source : lexpansion.lexpress.fr

- **29/09/2018 - Aux Etats-Unis, les pirates informatiques s'attaquent aussi aux achats immobiliers**

De grosses sommes en jeu et des acheteurs qui sont "dans un état de grande intensité émotionnelle"... Du pain bénit pour les hackers.

(LaVielmmo.com) - James et Candace Butcher allaient enfin acheter la maison dont ils rêvaient pour leurs vieux jours en faisant un virement électronique de 272.000 dollars. Mais quelques heures plus tard, la somme s'était volatilisée. Des "hackers" avaient piraté la boîte mail de l'intermédiaire chargé de faire transiter les fonds, modifié les informations bancaires et récupéré l'argent de ce couple du Colorado (centre), peut-on lire dans leur plainte.

D'après le FBI, la police fédérale, le nombre de victimes de piratages informatiques de ce type dans l'immobilier a été multiplié par plus de 10 entre 2015 et 2017 et les pertes par plus de 20... Rien qu'en 2017, près de 10.000 victimes se sont manifestées, pour des pertes cumulées de 56 millions de dollars. Les Butcher, qui ont dû emménager chez leur fils, ont fini par signer un accord amiable avec leur agent immobilier, leur banque et l'intermédiaire chargé de faire transiter les fonds (rôle équivalent au notaire en France), selon leur avocat Ian Hicks.

"Détruire des vies"

L'immobilier est une cible de choix pour les hackers, qui peuvent compter sur des systèmes électroniques peu sécurisés dans ce secteur, et espérer récupérer de très grosses sommes. "Dans ces dossiers, le pirate connaît tous les détails de la transaction, des choses complètement confidentielles", relève Me Hicks, qui s'occupe de plus d'une dizaine de dossiers similaires dans tous les États-Unis.

L'immobilier ne représente qu'une petite partie de la fraude aux virements électroniques mais ces piratages ont des conséquences particulièrement catastrophiques dans ce secteur. "La perte peut être dévastatrice et détruire des vies", insiste l'avocat Ian Hicks. Dans la capitale américaine, Washington, un couple affirme avoir perdu 1,5 million de dollars.

Outre les sommes importantes en jeu, l'immobilier est particulièrement visé car les salariés du secteur "ne sont pas les plus férus de technologie", explique Sherrod DeGrippe, responsable des menaces au sein de Proofpoint, spécialisé dans la sécurité informatique. De plus, les futurs acheteurs sont souvent des proies faciles. Les pirates profitent du fait que "lorsqu'on est en train d'acheter Le foyer de ses rêves, on est souvent dans un état de grande intensité émotionnelle", qui peut rendre moins méfiant, explique-t-elle.

Un virement, c'est "comme du liquide"

Ces arnaques semblent venir de l'étranger, peut-être de Russie ou d'Afrique, utilisant de nombreuses techniques pour échapper à la police, notamment en faisant circuler l'argent de banque en banque, explique encore Sherrod DeGrippe. "Les banques ont des systèmes de contrôle très solides" mais ne peuvent généralement rien contre les arnaques provenant d'emails piratés, explique Paul Benda, spécialiste cybersécurité de l'American Bankers Association. Quand les banques "reçoivent des ordres de virement de la part d'un client, elles ont la responsabilité de l'envoyer là où c'est indiqué", ajoute-t-il.

Paul Benda explique que les consommateurs doivent comprendre qu'un virement, c'est "comme du liquide" et l'argent peut être impossible à récupérer, surtout s'il se retrouve à l'étranger. Les plaintes des consommateurs visent souvent les agences immobilières, les avocats, les banques... toutes sortes d'intermédiaires.

Lors d'un achat immobilier, "il y a beaucoup de gens impliqués" et les voleurs "peuvent pirater n'importe quelle partie prenante", déplore Finley Maxson, juriste à l'Association nationale des agents immobiliers. Et "ces emails sont devenus beaucoup plus sophistiqués, ils sont bien plus durs à détecter", dit-il encore, précisant que son association, comme d'autres, tentent de sensibiliser au problème, en particulier en conseillant de ne jamais donner les informations de virement par courriel.

Des condamnations ont déjà été prononcées

Quant aux professionnels de l'immobilier, ils ont la responsabilité de s'assurer que leurs systèmes sont sûrs et de donner des informations adéquates à leurs clients, estime encore l'avocat Ian Hicks.

Des condamnations ont déjà été prononcées, notamment par un tribunal fédéral de Kansas City en juin, qui a condamné une agence immobilière à rembourser aux acheteurs 85% de la somme piratée. Se faisant passer pour l'agence immobilière, les pirates avaient envoyé aux acheteurs des coordonnées bancaires différentes et récupéré les fonds. Pour Ian Hicks, "tant que les professionnels n'auront pas à payer (en cas de piratage), ils ne feront pas le nécessaire pour protéger le consommateur".

Source : lavieimmo.com

• 27/09/2018 - USA/Immobilier-Repli plus fort que prévu des promesses de ventes en août

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

*** REPLI DE 1,8% DES PROMESSES DE VENTE DE LOGEMENTS D'AOÛT**

27 septembre - Les promesses de ventes de logements anciens aux Etats-Unis ont baissé plus que prévu au mois d'août, confirmant la difficulté du marché du logement à retrouver son dynamisme.

L'indice calculé par la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR) s'est établi à 104,2, en repli de 1,8% par rapport à juillet, dans un contexte de baisse de l'offre de logements et de hausse des prix, qui décourage de nombreux acheteurs potentiels. Il s'agit de sa quatrième baisse en cinq mois.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne un recul limité à 0,4% de cet indicateur.

Les promesses de vente 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 2,3% en août, affichant leur huitième mois consécutif de baisse.

"Face à une hausse aussi rapide des prix, de nombreux consommateurs ont décidé d'attendre pour mettre leur bien en vente, dans l'espoir de nouvelles hausses de prix qui leur permettraient d'engranger une plus-value plus importante, a expliqué Lawrence Yun, chef économiste de la NAR.

*** LES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS ONT REBONDI EN AOÛT**

26 septembre - Les ventes de logements neufs ont rebondi plus fortement que prévu en août après deux mois de baisse, mais la tendance de fond reste à un affaiblissement du marché immobilier sur fond de hausse des taux et des prix des maisons.

Les ventes ont augmenté de 3,5% au rythme annualisé de 629.000 unités, montrent les données publiées mercredi par le département américain du Commerce. Le rythme des ventes du mois de juillet, estimé dans un premier temps à 627.000, a toutefois été révisé en baisse à 608.000 et celui de juin a été revu à 618.000 au lieu de 638.000.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 0,5% en août, au rythme de 630.000 unités.

Sur un an, les ventes ont progressé de 12,7%.

Les ventes de logements neufs représentent environ 11% du marché immobilier résidentiel aux Etats-Unis.

L'immobilier est à la traîne de l'économie américaine en raison de la hausse des coûts d'emprunt et des prix, qui rend les biens hors de portée pour beaucoup de primo-accédants.

Les crédits sur 30 ans sont actuellement octroyés à un taux fixe moyen de 4,65%, en hausse de plus de 60 points de base cette année, et ils devraient encore augmenter avec les nouveaux resserrements monétaires projetés par la Réserve fédérale.

Les prix des maisons sont de leur côté en hausse d'environ 6% sur un an, selon des données publiées mardi. (ci-dessous)

Par contraste, la croissance des salaires reste bloquée sous 3% en variation annuelle même si les données les plus récentes montrent des signes d'accélération.

L'investissement immobilier s'est contracté au premier semestre et les économistes attendent une nouvelle baisse au troisième trimestre.

Les ventes de l'immobilier neuf dans le sud, qui représentent la majeure partie des transactions, ont baissé de 1,7% en août mais elles ont augmenté de 9,1% dans l'Ouest et de 2,7% dans le MidWest. Elles ont bondi de 47,8% dans le Nord-Est, qui est le segment le plus petit du marché du neuf.

Le prix médian des logements neufs a augmenté de 1,9% à 320.200 dollars (272.878 euros) en août sur un an.

*** HAUSSE DE 5,9% DES PRIX IMMOBILIERS EN JUILLET**

25 septembre - La hausse annuelle des prix immobiliers dans les 20 principales métropoles des Etats-Unis a une nouvelle fois ralenti pour s'établir à 5,9% en juillet contre 6,4% (6,5% en première estimation) le mois précédent, montrent mardi les résultats de l'enquête mensuelle S&P CoreLogic Case-Shiller.

Les économistes s'attendaient à une hausse de 6,2%.

Sur une base mensuelle et en données corrigées des variations saisonnières (CVS), les prix immobiliers dans les 20 grandes métropoles suivies par Case-Shiller ont augmenté de 0,1% en juillet, comme attendu par les économistes, contre 0,2% (0,1% en première estimation) en juin.

*** STABILITÉ DES REVENTES DE LOGEMENTS EN AOÛT**

20 septembre - Les reventes de logements aux Etats-Unis sont restées stables en août mais le stock de biens mis en vente a augmenté pour la première fois depuis trois ans.

Après quatre mois de baisse d'affilée dans un contexte de raréfaction de l'offre, de hausse des prix et de remontée des taux du crédit, elles ressortent inchangées à 5,34 millions en rythme annualisé selon les chiffres publiés jeudi par la National Association of Realtors, principale fédération américaine d'agents immobiliers.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 0,3%.

Par rapport à août 2017, les reventes de logements accusent un repli de 1,5%.

Le nombre de logements en vente a parallèlement augmenté de 2,7% sur un an le mois dernier, sa première hausse depuis trois ans.

*** MISES EN CHANTIER +9,2% À 1,282 MILLION D'UNITÉS**

19 septembre - La croissance de la construction immobilière a dépassé les prévisions en août, un point positif pour un marché immobilier resté à la traîne de l'économie dans son ensemble dans un contexte de remontée des taux d'intérêt.

Les mises en chantier ont augmenté de 9,2% pour atteindre 1,282 million d'unités en rythme annualisé et en données corrigées des variations saisonnières (CVS), a annoncé

le département du Commerce mercredi, alors que les analystes interrogés par Reuters tablaient en moyenne sur un chiffre de 1,235 million.

Le département du Commerce a revu en hausse le chiffre de juillet, à 1,174 million contre 1,168 million en première estimation.

La statistique est par nature irrégulière et peut donner lieu à d'importantes révisions. La hausse d'août est pour l'essentiel le fait du segment des immeubles d'habitation, un segment particulièrement volatil, qui enregistre un bond de 29,3% à 406.000 unités.

La construction de résidences individuelles, qui représentent la plus grande partie du marché, affiche un gain plus modeste, de 1,9% à 876.000 unités.

En revanche, le nombre de permis de construire a diminué de 5,7% à 1,229 million d'unités, après un gain confirmé de 0,9% en juillet, à 1,303 million.

*** LA CONFIANCE DES PROMOTEURS SE MAINTIENT, SELON LA NAHB**

18 septembre - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier est resté stable à 67 en septembre, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mardi.

Les économistes interrogés par Reuters attendaient en moyenne un léger repli à 66.

Le sous-indice mesurant l'opinion des professionnels interrogés sur les ventes de logements individuels a progressé à 74 contre 73 en août et celui mesurant leur opinion sur les ventes à un horizon de six mois a avancé à 74 après 72.

*** HAUSSE DE 0,1% DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN JUILLET**

4 septembre - Les dépenses de construction n'ont que légèrement augmenté en juillet, freinées par une forte baisse dans les structures privées non résidentielles.

Elles ont progressé de 0,1% à 1.315 milliards de dollars (1.140 milliards d'euros) en rythme annualisé, selon les chiffres publiés mardi par le département du Commerce.

La baisse de juin a été révisée à -0,8% au lieu de -1,1%.

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

Par rapport au mois de juillet 2017, les dépenses de construction sont en hausse de 5,8%.

Les dépenses dans les projets privés résidentiels ont rebondi de 0,6% après deux mois consécutifs de repli.

Alors que les dépenses de construction privée ont augmenté, la tendance générale a marqué le pas, les promoteurs continuant à souligner la hausse des coûts des matériaux, le manque de terrain et la pénurie de main d'œuvre. L'investissement résidentiel s'est contracté sur l'ensemble du premier semestre.

Les dépenses dans les structures non résidentielles, qui incluent les usines et centrales électriques, ont baissé de 1,0% en juillet, après une hausse de 0,1% le mois précédent. Il s'agit de leur plus fort repli depuis août 2017.

Dans le public, les dépenses de construction ont progressé de 0,7%, après un recul de 1,7% en juin. Les dépenses de l'Etat fédéral ont rebondi de 2,5% après une baisse de 3% le mois précédent

Source : fr.reuters.com

• 18/09/2018 Etats-Unis : indice du marché immobilier conforme aux attentes

L'indice du marché immobilier américain pour le mois de septembre 2018 mesuré par la NAHB (National Association of Home Builders) est ressorti à 67, en ligne avec le consensus de place et stable en comparaison du mois antérieur.

Source : boursedirect.fr

Royaume-Uni

- **27/09/2018 - Marché britannique du logement: les fissures s'allongent**

A quelques mois du Brexit, les risques liés au marché du logement augmentent. Surtout à Londres.

Les incertitudes qui entourent la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne (UE) semblent s'accroître malgré le fait que le temps est compté, le délai pour la sortie étant fixé au 29 mars 2019. En fonction des spécificités des relations entre le Royaume-Uni et l'UE au-delà de cette date, les conséquences sur l'économie anglaise et ses marchés peuvent être plus ou moins prononcées. Mark Carney, le gouverneur de la Banque d'Angleterre, a présenté un scénario de crise comprenant une baisse de 33% du prix des logements. Il ne s'agit pas là de prévision, mais d'un test de résistance pour évaluer la résilience du système bancaire face à une sortie brutale de l'UE – situation extrême, certes, mais il est indéniable que les risques du marché du logement au Royaume-Uni constituent une préoccupation importante.

La hausse des taux d'intérêt et la faiblesse de l'activité économique résultant du Brexit (qu'il soit «soft» ou «hard»), à anticiper à des degrés variables, continueront normalement à peser sur le marché immobilier britannique. L'indice national des prix des logements au Royaume-Uni a progressé à son plus faible rythme annuel en cinq ans en juin 2018 (2,0%), contre 2,4% en mai. Les prix des logements au Royaume-Uni ont continué à stagner en termes réels. Selon Nationwide, les professionnels de l'immobilier signalent toujours des niveaux peu élevés de nouvelles demandes d'achat, et l'offre de propriétés à vendre reste limitée.

Les fortes baisses de prix au Royaume-Uni seront atténuées par l'offre toujours très limitée.

La baisse la plus marquée dans l'indice est celle de Londres, la ville ayant enregistré une baisse de 1,9% du prix des logements en glissement annuel au deuxième trimestre, contre 1,0% en mai. Le nouveau régime de droits de timbre instauré en 2014 a eu des répercussions négatives sur le marché haut de gamme, qui, avec le segment des biens destinés à la location («buy-to-let», BTL), a entraîné une surcharge de 3% sur les propriétés achetées à des fins d'investissement. Le gouvernement a également imposé un certain nombre de restrictions au segment BTL. Ces facteurs, ainsi que le fait que les prix des logements à Londres sont toujours supérieurs de 50% à leur sommet de 2007 et que les prix demeurent très peu abordables dans la capitale, signifient que les prix vont en toute probabilité continuer à baisser dans les années à venir. L'Ecosse est la seule région à afficher une croissance des prix des logements en glissement annuel.

Toutefois, les fortes baisses de prix au Royaume-Uni seront atténuées par l'offre toujours très limitée. Même après la crise financière de 2007, les prix n'ont baissé que de 20%. La variation des prix des logements en rythme annuel et mensuel pour le Royaume-Uni seront publiés vendredi 28 septembre, ce qui donnera un aperçu supplémentaire de l'activité et du sentiment.

Source : *allnews.ch*

- **14/09/2018 - Brexit: les prix de l'immobilier britannique pourraient s'effondrer en cas d'absence d'accord**

Selon le gouverneur de la Banque d'Angleterre, un Brexit sans accord amènerait une hausse des taux hypothécaires. Cette situation entraînerait une chute du marché en trois ans, qui perdrait 35 %

C'est un scénario catastrophe. Le gouverneur de la Banque d'Angleterre Mark Carney estime que les prix immobiliers britanniques pourraient chuter de 35 % en l'espace de trois ans en cas de sortie désordonnée du Royaume-Uni de l'Union européenne,

rapporte le journal The Times. Dans ce contexte, la hausse des taux hypothécaires entraînerait un effondrement du marché, a expliqué Mark Carney, lors d'une réunion ministérielle, selon le journal. Le gouverneur a également indiqué que la livre chuterait et que l'inflation augmenterait, note Bloomberg. Selon The Guardian, Carney a affirmé aux ministres que l'impact d'un « Brexit dur » serait aussi catastrophique que la crise financière de 2009.

Mandat prolongé. Le gouverneur a participé à une réunion au sommet pour présenter aux principaux ministres du gouvernement les préparatifs de la banque centrale dans l'éventualité d'un Brexit sans accord, que Londres comme Bruxelles espèrent éviter. L'an dernier, la BoE a soumis les banques du pays à un test de résistance où elles étaient confrontées à un scénario de baisse de 33 % des prix immobiliers. L'institution britannique a déclaré que ses tests montraient que les banques pouvaient résister à ce scénario catastrophique.

Mardi 11 septembre, le mandat de Mark Carney à la tête de la BoE a été prolongé de sept mois, jusqu'à fin janvier 2020 afin d'accompagner la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne. Le ministre des Finances Philip Hammond a justifié cette prolongation par la perspective toujours envisageable d'un Brexit sans accord en mars 2019. « Si nous quittons l'Union européenne sans un accord nous pouvons nous attendre à une période au cours de laquelle il pourrait y avoir quelques turbulences et quelques problèmes sur l'activité des services financiers », a déclaré Hammond devant la Chambre des lords.

Hier, jeudi 13 septembre, la BoE a décidé de maintenir son taux directeur à 0,75 %, mettant en avant les craintes de plus en plus prononcées des marchés financiers face à l'échéance et aux incertitudes du Brexit, un mois après avoir relevé ce même taux pour la deuxième fois depuis plus de 10 ans.

Source : Lopinion.fr

- **14/09/2018 - Brexit : krach immobilier, explosion du chômage... La Banque d'Angleterre s'inquiète**

L'institution craint également une explosion du taux de chômage, qui pourrait passer de 4 à 10%.

Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni pourraient s'effondrer de 25 à 35% en cas de Brexit sans accord, a prévenu le gouverneur de la Banque d'Angleterre, rapportait vendredi 14 septembre la presse.

Jeudi en fin de journée, Mark Carney a présenté au Conseil des ministres plusieurs cas de ce qu'il pourrait advenir de l'économie britannique, notamment en cas d'un Brexit sans accord entre Londres et Bruxelles. En vertu du scénario le plus noir, les prix de l'immobilier chuteraient de 25 à 35% en trois ans, le taux de chômage passerait de 4% aujourd'hui à plus de 10% et le transport aérien et ferroviaire entre le Royaume-Uni et l'UE serait bloqué.

"QU'UNE HYPOTHÈSE DE TRAVAIL"

La presse britannique rapporte ces données avec effroi vendredi matin, mais un ministre présent à la réunion a déclaré au quotidien The Guardian qu'il ne s'agissait toutefois que d'une hypothèse de travail pour Mark Carney. "Il n'a pas dit que tout cela allait se produire, mais tout le monde est d'accord sur le fait qu'il faut tenir compte du scénario du pire", a dit ce ministre non-identifié au journal.

La Banque d'Angleterre n'avait pas réagi dans l'immédiat aux sollicitations de l'AFP.

Ce scénario noir tel que présenté dans la presse ressemble à celui échafaudé par la Banque d'Angleterre l'an passé pour réaliser ses "tests de résistance", un exercice théorique visant à déterminer si les grandes banques du pays seraient capables de résister à un retournement cataclysmique de la conjoncture.

LES NÉGOCIATIONS AVEC L'UE PATINENT

Face à des négociations avec Bruxelles qui patinent sur les conditions du Brexit, le gouvernement conservateur de Theresa May a accéléré ces dernières semaines les

préparatifs d'une éventuelle sortie sans accord avec l'UE à la fin mars 2019. Il a publié jeudi une deuxième série de notes techniques analysant les risques associés.

Réagissant à la publication de ces notes, la patronne des patrons britanniques, Carolyn Fairbairn, a prévenu vendredi qu'un Brexit sans accord constituerait un "coup de massue". "De nombreuses petites entreprises ne peuvent pas s'y préparer, ce qui doublerait l'impact potentiel si nous devions chuter de cette falaise", s'est inquiétée sur la BBC Mme Fairbairn, directrice générale de l'organisation patronale CBI.

D'après elle, le gouvernement "doit concentrer toute son énergie à conclure un accord de sortie, obtenir une période transition" entre le Brexit formel prévu dans six mois et le moment où le Royaume-Uni obéira aux nouvelles règles issues du départ, à la fin 2020.

Source : boursorama.com

- **14/09/2018 - Espagne, une nouvelle crise de l'immobilier menace-t-elle le pays?**

En 2008, la crise engendrée par la faillite de Lehman Brothers aux Etats-Unis s'étend au monde entier. Parmi les pays les plus durement touchés, l'Espagne avec un système immobilier qui s'effondre. Dix ans plus tard, l'activité redémarre. Pourtant certains secteurs montrent des signes inquiétants. Une fois de plus, c'est l'engouement immobilier qui pose problème. Les prix flambent. Comment les Espagnols vivent cette situation ?

Javier Soriano, trente-cinq ans, est madrilène. Il vient d'acheter un petit appartement d'une cinquantaine de mètres carrés dans le Retiro, un quartier historique de Madrid situé autour d'un grand parc du même nom. « Je travaille dans une entreprise allemande où je m'occupe de marketing numérique. Cet achat c'était une bonne occasion, dit-il en souriant. Avec ma femme, on a voulu investir dans un bien immobilier qui pourrait être valorisé ou, au moins, ne pas perdre de sa valeur ». Ce couple avec un enfant a préféré louer son appartement. Il continue à vivre dans un autre appartement qu'il loue dans le parc immobilier privé. Un choix bien réfléchi. Durant les deux périodes de chômage qu'a connues Javier durant sa carrière professionnelle, ses économies ont fondu. Le couple a dû passer par un montage financier atypique sans faire appel aux banques : les Soriano ont payé argent comptant une partie grâce à leurs économies et le reste avec l'emprunt contracté auprès de leur famille avec un taux à 0%. « Je ne voulais pas vivre quarante ans en remboursant mon crédit », avoue Javier.

Jusqu'à l'éclatement de la crise, tout le monde en Espagne aspirait à être propriétaire d'un logement. Certains ont payé le prix fort de cet engouement. Avec l'éclatement de la bulle immobilière et la récession, les prix ont fondu, mais pas les intérêts bancaires. De nombreux Espagnols ont perdu leur travail et ne pouvaient donc plus payer leurs crédits hypothécaires. Leurs biens souvent ont été saisis. Dix ans après, où en est-on ?

Les loyers explosent

L'immobilier est l'un des secteurs qui a redémarré le plus vite après la crise. Ceux qui ont pu acheter à ce moment-là en profitant des prix bas, l'ont fait. D'autres ont regardé les prix flamber. Comme Javier, nombreux sont les Espagnols qui souhaitent acheter, mais se plaignent des nouveaux investisseurs qui achètent des appartements dans le centre-ville pour les mettre ensuite sur le marché de la location touristique. L'apparition des plateformes de réservation de locations de courte durée sur internet - Airbnb a débarqué en Espagne en 2010 - a généré une multiplication de ces « pisos turísticos » (« appartement touristique »), souvent en dépit de l'intérêt des populations locales. Toutes les grandes villes touristiques ont subi le même sort : la location touristique explose et le marché de la location atteint des sommets. Selon la presse espagnole, entre 2014 et 2018, le prix du mètre carré a augmenté de 24,6% à Séville, de 38,3% à Madrid, de 44,1% à Barcelone et de 49,9% à Las Palmas et à Palma de Majorque ! [Source : Idealista].

Pour faire face à cette situation, le gouvernement socialiste de Pedro Sanchez a présenté en juillet 2018 un projet de construction de 20 000 logements sociaux sur les quatre à six années à venir. L'an passé, seuls 48 853 logements ont été construits dans le parc public et 4 938 dans les HLM espagnols, selon les données du ministère de l'Équipement. Rappelons qu'en 2007, juste avant l'éclatement de la bulle immobilière, jusqu'à 650 000 logements par an étaient construits en Espagne. Le plan du gouvernement doit être réalisé en collaboration avec les communautés autonomes qui devront désigner les terrains pour ces futures constructions. Par ailleurs, Pedro Sanchez a promis de réviser la loi de libération du marché immobilier mise en place par le gouvernement de Jose Maria Aznar, en 2013.

Une auberge espagnole, ça marche !

Une autre Madrilène, Marta Calleja, informaticienne de 42 ans, a trouvé une astuce pour garder son grand appartement après la crise. Construit durant les années du boom immobilier, son logement est situé à Sanchinarro. Ce quartier résidentiel du nord de Madrid possède plusieurs édifices flambants neufs et toutes les infrastructures dont rêvent les familles modernes : crèches, écoles, collèges, piscines, un centre culturel et un supermarché de la fameuse chaîne espagnole, El Corte Inglés. Sanchinarro avoisine Las Tablas, un quartier où les grandes entreprises technologiques ont implanté leur siège, notamment Telefónica, la multinationale espagnole des télécommunications, ou encore le chinois Huawei. 25 000 personnes viennent quotidiennement travailler à Las Tablas.

Marta vient à pied, car elle habite juste à côté. Rien d'étonnant à ce qu'elle ne veuille pas quitter le logement que ses parents lui avaient acheté en hypothéquant leur propre maison. Heureusement, elle n'a pas perdu son travail. Mais il n'est pas facile de vivre dans un 100m², de rembourser un crédit sur trente ans, sans sacrifier 80% de son salaire. « Je me suis retrouvée avec une hypothèque énorme sur les bras. Et je ne pouvais pas vendre car la valeur de l'appartement a fondu du jour au lendemain. Et puis, je ne trouvais pas de preneur. Il fallait trouver autre chose », se souvient-elle.

Marta a décidé de louer trois chambres dans son appartement qui en possède quatre, tout en gardant pour elle la plus grande chambre. Certes, il fallait mettre en place quelques règles de vie commune, le confort personnel est moindre, mais avec l'argent ainsi gagné elle arrive à rembourser son crédit. Parmi ses colocataires, on retrouve surtout des jeunes informaticiens travaillant à Las Tablas. Marta a appris énormément de cette expérience, elle s'est fait des amis pour la vie. « Les garçons sont beaucoup plus simples que les filles », avoue-t-elle en rigolant.

Des grues un peu partout

Ensanche de Vallecas, un autre quartier prisé du nord de Madrid. La zone est en plein boom avec ces grues qui poussent partout. Nous avons voulu savoir comment le marché immobilier est vu par les professionnels du secteur. Javier Felipe est directeur commercial à l'agence immobilière Centro Comercial Inmobiliario (CCI). « La crise est clairement derrière nous en ce qui concerne l'immobilier. Mais pas partout et pas de la même manière. C'est très disparate », estime-t-il. Les villes où on construit le plus sont Madrid, Barcelone, le littoral méditerranéen espagnol de la Costa del Sol, ainsi que Valence. « Il ne se construit presque plus de logement neuf dans le centre-ville. Les promoteurs se rabattent sur la banlieue. C'est là où poussent les quartiers modernes, tels que Ensanche de Vallecas, El Cañaveral ou encore Sanchinarro ». Problème : tout le monde n'a pas le même pouvoir d'achat. La crise a accentué les fractures sociales, y compris au sein de la classe moyenne espagnole. « Quand tu demandes un prêt, la banque exige que 20% du coût d'achat d'un bien immobilier proviennent de tes économies, l'établissement bancaire complète les 80% restants avec un crédit », dit Javier Felipe.

Selon le directeur commercial de CCI, « la spéculation a toujours existé et elle existera toujours. Ce n'est pas bon pour les affaires. Mais nous ne sommes pas à l'abri d'une nouvelle bulle immobilière. Elle sera différente, viendra sous une autre forme et se transformera encore, mais elle viendra, sans aucune doute ». Javier Felipe espère juste que les leçons ont bien été tirées de la crise précédente.

Source: rfi.fr

• 12/09/2018 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Septembre 2018

La villa la plus chère d'Espagne vendue pour 65 millions d'euros

Elle s'appelle la « Villa Solitaire » et c'est une création de l'architecte italien Matteo Thun. Elle est située dans la partie haute de Son Vida, l'un des quartiers les plus exclusifs de **Palma de Majorque**. Le contrat de vente a été signé il y a quelques semaines pour un prix de plus de 65 millions d'euros. C'est le prix le plus élevé payé pour bien immobilier individuel en Espagne. La villa possède son propre jardin botanique et offre une vue

panoramique sur la baie de Palma. Elle est construite sur un terrain de 4.250 mètres carrés et a une surface habitable de 2.300 m² : sept chambres, six salles de bains, deux piscines et des terrasses de 2.000 m².

Immobilier de Luxe : +27% au 1er semestre mais chute en Catalogne

Selon le réseau Lucas Fox, au premier semestre 2018, les ventes de logements haut de gamme (plus de 900.000 €) ont augmenté de 27% en Espagne. Seul gros point noir : la **Catalogne** avec une chute de 13% des transactions immobilière dans le luxe, due à l'instabilité politique dans la région. Les clients étrangers représentent les deux-tiers des acheteurs dans l'immobilier de luxe. Parmi eux, les plus nombreux sont les Britanniques, les Français, les Américains et les Scandinaves.

Barcelone sort du Top10 des villes les plus réputées

Dans le classement **City RepTrak** des villes les plus réputées, Barcelone a perdu 7 places passant du 8ème au 15ème rang. Les principales raisons de cette chute sont la crise politique et économique générée par les volontés indépendantistes, et le sentiment d'insécurité après les attentats de l'été 2017. En revanche Madrid gagne 2 places et arrive à la 19ème place. Tokyo, Sydney et Copenhague forment le trio de tête.

Barnes : les quartiers à la mode de 5 à 20% plus chers

Selon **Barnes Spain**, les logements situés dans les quartiers à la mode des grandes villes espagnoles peuvent valoir de 5 à 20% de plus. Et cette hausse peut se faire dans un très court laps de temps. Les quartiers concernés sont : Chamberí, Lavapiés, La Latina y Malasaña, à Madrid; Gràcia, Sant Antoni, Horta y La Barceloneta, à Barcelone; Russafa y Cabanyal, à Valence; Triana, La Macarena y Los Remedios, à Séville; ou "Bilbao la Vieja", à Bilbao.

INE : prix immobiliers en hausse de 6,7% au second trimestre 2018

Selon l'**INE** ("Instituto Nacional de Estadística"), l'indice des prix des logements (IPV) a augmenté de 6,8% au deuxième trimestre de l'année 2018 par rapport à celui de 2017. Dans la construction neuve, l'augmentation est de 5,7%, et dans l'ancien de 7%. En évolution trimestrielle, les prix ont augmenté de 2,6%.

S&P : la Catalogne est le plus grand risque immobilier en Espagne

Dans un rapport sur le marché immobilier en Europe, l'agence de notation Standard & Poor's (S&P) affirme que la crise catalane est le « plus gros risque » pour le marché immobilier espagnol. S&P a d'ailleurs baissé la notation de la dette à long terme de la Catalogne, jugeant les perspectives financières de la région négatives et craignant une **aggravation des tensions politiques**.

Promotion : 85.000 logements en 3 ans

Les promoteurs immobiliers espagnols ont accumulé assez de terrains pour construire 85.000 logements sur les trois prochaines années. En 2018 a débuté la construction de 29.000 logements, par ailleurs plus de 10.000 logements seront livrés et 32.000 seront commercialisés. Neinor Homes, Metrovacesa, Aelca et AEDAS Homes sont les principaux promoteurs d'Espagne : à eux quatre, ils représentent un peu plus de la moitié du marché.

Blackstone : 20 milliards d'actifs gérés en Espagne

En à peine cinq ans, le fonds américain Blackstone, avec 20 milliards d'actifs gérés en Espagne, est devenu l'un des plus grands propriétaires immobiliers espagnols avec notamment 14,9 milliards € de crédits hypothécaires, 63 hôtels et 18.000 chambres, 810 millions de bureaux, et une participation de 10% dans la plateforme logistique Logisor. L'Espagne représente 20% des investissements mondiaux de Blackstone dans l'immobilier.

Espagne : 5ème marché immobilier européen

Le marché immobilier espagnol continue à attirer les investisseurs. Avec 6,2 milliards d'euros investis au premier semestre 2018, l'Espagne représente 5% du volume total

investi sur le marché européen et se consolide comme la cinquième destination des investisseurs immobiliers, derrière le Royaume-Uni, l'Allemagne, La France et les Pays-Bas. L'investissement immobilier en Europe est de 120 milliards d'euros, soit 10% de moins qu'à la même période de 2017, une année record. Par pays, le Royaume-Uni se positionne comme le leader de l'investissement européen avec 34,4 milliards d'euros, suivi de l'Allemagne avec 24,5 milliards, la France avec 11,9 milliards, la Hollande, avec 10 milliards, l'Espagne avec 6,2 milliards et la Suède avec 5,1 milliards.

Taux d'intérêts à la hausse : privilégiez les taux fixes

Si vous comptez investir très prochainement dans l'immobilier en Espagne, demandez un taux fixe pour votre hypothèque. Les taux variables sont encore très présents en Espagne, refusez les. Le risque d'inflation est réel et la remontée de l'Euribor n'est qu'une question de semaines, voire de jours.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

• 24/09/2018 - Faire un achat immobilier à Hong Kong : un marché tendu

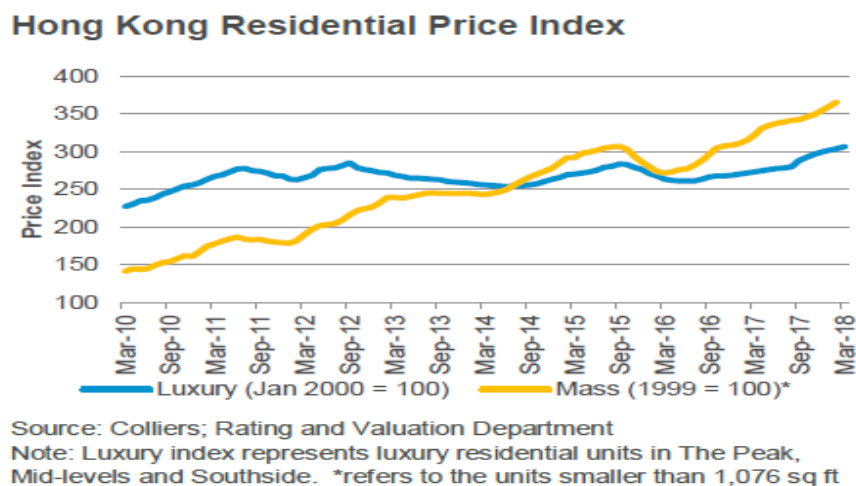
Les expatriés représenteraient 5 % de la population de Hong Kong, dont une forte communauté d'asiatiques (Philippines, Indonésie). De nombreux expats y occupent un poste dans la banque. Même si le marché immobilier local présente certaines particularités, le processus d'acquisition d'un bien est assez simple.

Des prix très élevés :

Par manque de foncier, les prix n'ont cessé de monter ces dernières années. Le prix moyen d'un appartement à Hong Kong, aussi baptisé le « port aux parfums » est de 24 900 HK\$ (2 700 €) le pied carré, soit 29 000 € le mètre carré.

Quelques exemples :

- 1,5 M US€ : un petit appartement avec deux chambres en hauteur dans un immeuble résidentiel à Island East
- 3,5 M US\$: appartement avec 3 chambres à Sai Ying Pun
- 5,6 M US\$: une maison avec 5 chambres à A Shouson Hill près de Deep Water Bay



Pour Jean Baptiste Bellier, qui dirige à Hong Kong Socrate Limited et de Snapflat, le gouvernement chinois a tenté de limiter la spéculation, sans aucun succès jusqu'à aujourd'hui. Il existe deux marchés, le neuf, qui est très prisé, et l'ancien, à partir de quatre ou cinq ans après la construction. Les Chinois fortunés cherchent avant tout une adresse.

Compte tenu des prix dans le neuf, beaucoup d'expatriés achètent dans l'ancien pour obtenir une surface plus importante. Les expats qui sont là pour une durée limitée optent souvent pour la location. Certains loueurs préfèrent louer cher, sinon ils laissent leurs biens vides. Ils offrent parfois six mois gratuits, puis un loyer prohibitif.

Un marché complexe

Si vous pouvez prouver que vous êtes un résident à long terme à Hong Kong, vous pourrez obtenir un crédit entre 50 % et 60 % de la valeur estimée du bien dans l'ancien, 70 % dans le neuf. Les promoteurs proposent de financer le solde.

Les taux varient selon les établissements. On en trouve autour de 2,30 %.

Bien anticiper son budget

Il existe un certain nombre de taxes, dont une partie au moins concernera votre cas. Il faut donc les intégrer en amont dans son plan de financement.

- Les agents immobiliers touchent entre 1 et 2 % du prix de vente. Cette commission est négociable, et est parfois partagée avec le vendeur. Les agents demandent parfois de signer un pré-accord et de verser un dépôt,
- Honoraire de l'avocat (il n'y a pas de Notaire),
- **Ad Valorem Stamp Duty (AVSD)** entre 1,5 % et 4,25 %, à payer dans les 30 jours de l'acquisition. Le timbre fiscal peut être plus élevé, avec un barème progressif, (1,5 % à 8,5 %) pour les non-résidents permanents ou si l'acheteur possède déjà un bien à Hong Kong,
- **Buyers Stamp Duty (BSD)** : 15 % pour les non-résidents n'achetant pas en nom personnel,
- **Special Stamp Duty SSD** : entre 5 % and 20 % à payer, si le bien a déjà été vendu dans les 2 à 3 années précédentes,
- **Deed Registration Costs** : enregistrement des actes,
- **L'assurance habitation**,
- **Quarterly Government Rates**: droit d'occupation (le tréfond appartenant à l'Etat)
- **Property Management Fees**: série de charges pour certains services (sécurité, électricité, frais de maintenance)

Source: ufe.org

- **15/09/2018 - Chine : les prix de l'immobilier se maintiennent dans un contexte de contrôles sévères**

Les prix de l'immobilier dans les principales villes de la Chine sont restés stables en août, alors que le gouvernement continue de renforcer les contrôles sur le secteur, indiquent des données publiées samedi.

D'un mois sur l'autre, les quatre villes du premier échelon, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont vu les prix des nouveaux logements augmenter de 0,3% en août, contre une hausse de 0,2% en juillet, selon le Bureau d'Etat des statistiques.

Au cours des huit premiers mois, les prix moyens des nouveaux logements dans ces villes ont reculé de 0,1% sur un an, contre une hausse de 14,6% durant la même période de l'année 2017.

Source: French.xinhuanet.com

- **15/09/2018 - Chine/Indicateurs ; logement: Accélération de la hausse des prix**

PEKIN, 15 septembre (Reuters) - Principaux indicateurs économiques chinois publiés depuis le début du mois:

*** LOGEMENT : LA HAUSSE DES PRIX S'ACCENTUE DANS LE NEUF**

15 septembre - Le prix moyen des logements neufs dans les 70 principales villes chinoises a augmenté de 1,4% en août par rapport au mois précédent, soit une accélération par rapport à la hausse de juillet sur juin (1,1%), selon les calculs effectués par Reuters à partir des chiffres officiels du Bureau national des statistiques (BNS).

C'est le 40e mois consécutif d'augmentation des prix, malgré les mesures strictes prises par les autorités pour freiner le boom immobilier, qui dure depuis près de trois ans.

Signe de la fermeté du marché, 67 des 70 villes étudiées par le BNS ont signalé une augmentation mensuelle des prix des logements neufs, contre 65 en juillet. Une seule ville, Xiamen, dans le sud, a connu une baisse de prix réelle.

Sur un an, le prix des logements neufs a augmenté de 7%, soit une accélération par rapport à la hausse de 5,8% enregistrée en juillet, selon les données du BNS

Source: boursorama.com