

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE DECEMBRE 2018

Maroc

- ▶ Régression des actifs immobiliers de 0,7% au troisième trimestre (baisse de 0,9% pour le foncier et 0,6% pour les résidentiels et les locaux à usage professionnel ont affiché une hausse de 1%) ;
- ▶ Hausse respective des prix des villas et des maisons de 0,8% et de 0,4% et baisse des prix des appartements de 1,1% au troisième trimestre ;
- ▶ Accroissement de 0,8% des ventes des biens immobiliers résidentiels ;
- ▶ Baisse significative des taux appliqués aux crédits aux particuliers de 5,79% ;
- ▶ Adoption de mesures concrètes pour relancer et redynamiser le secteur immobilier marocain ;
- ▶ Projet de dotation du secteur de l'habitat d'un Plan spécifique d'atténuation et d'adaptation au changement climatique ;
- ▶ Problématique au niveau du règlement des résiliations des promesses de vente à cause d'une loi contradictoire.

France

- ▶ Bond des prix de 3 % lors du dernier trimestre ;
- ▶ Repli des mises en chantier de 5,7% de septembre à novembre par rapport aux trois mois précédents (de juin à août) ;
- ▶ Rebond du nombre de permis délivrés de 4% sur trois mois (en particulier grâce aux logements individuels à +7,5%) ;
- ▶ Progression de l'activité du bâtiment de 2,3% en 2018 ;
- ▶ Légère hausse du nombre de ventes réalisées à fin septembre 2018, soit 0,8% sur un an ;
- ▶ Hausse des prix dans l'ancien de +3,4% en moyenne pour les appartements et 2,6% pour les maisons ;
- ▶ Bond des prix du neuf de 2,2 % au cours des six derniers mois.

Etats-Uni

- ▶ Baisse des ventes de logements anciens de 7,7% par rapport à Novembre 2017 ;
- ▶ Hausse des prix immobiliers des 20 principales métropoles de 5,0% sur un an en Octobre ;
- ▶ Hausse des reventes de 1,9% en novembre ;
- ▶ Bond du prix médian de revente de 4,2% sur un an en Novembre ;
- ▶ Baisse de l'activité sur le marché américain des logements anciens de 7% sur un an ;
- ▶ Hausse des mises en chantier de 3,2% en novembre (baisse de 4,6% pour les maisons individuelles et hausse de 22,4% pour les immeubles collectifs) ;
- ▶ Bond du nombre de permis de construire en octobre de 5% (hausse légère de 0,1% pour les maisons individuelles et 14% pour les immeubles collectifs) ;
- ▶ Baisse de l'indice de confiance des professionnels du secteur à 56 contre 60 en novembre ;
- ▶ Baisse des dépenses de la construction en octobre de 0,1%. Sur un an, elles ont accéléré de 4,9% (Baisse de 0,4% pour les dépenses privées et hausse de 0,8% pour celles dans le public).

Royaume-Uni

- ▶ Baisse du prix moyen demandé pour une maison britannique de 3,2%, entre octobre et décembre ;
- ▶ Chute des prix ayant respectivement de 1,7% et 1,5% en novembre et décembre ;
- ▶ Repli du nombre de la demande sur un bien immobilier de 15% entraînant une baisse des propriétés de 11% en novembre ;
- ▶ Recul global des prix en moyenne sur un an: -2,4 % au niveau du pays et -7,1% à Londres ;
- ▶ Ralentissement du marché immobilier marqué par une baisse de la construction de logements neufs.

Espagne

- ▶ 18% du nombre total des transactions immobilières enregistrées en Espagne est acquis par les étrangers ;
- ▶ La location de logement est l'actif le plus rentable en Espagne. Au 3ème trimestre 2018, la rentabilité est de +10,9%, en incluant le loyer et la plus-value pour la revalorisation du logement ;
- ▶ Baisse des prix de 1% à Barcelone en un mois ;
- ▶ Hausse du nombre des hypothèques à taux fixes par rapport à celles à taux variables ;
- ▶ Hausse de l'indicateur de référence de la plupart des prêts pour l'achat de logements.

Chine

- ▶ Hausse de la production d'acier de 8,3% sur un an pour atteindre 1,01 milliard de tonnes sur les onze premiers mois de l'année ;
- ▶ Progression des investissements dans le développement immobilier du pays de 9,7%.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-11

- 27/12/2018 - La concurrence bancaire jouera en faveur des particuliers en matière de crédits en 2019
- 27/12/2018 - NOUVEAU projet de loi pour les frais de notaire au Maroc
- 18/12/2018 - Des mesures concrètes sont enfin adoptées pour relancer le secteur immobilier marocain
- 18/12/2018 - Un Plan d'adaptation dans l'habitat en projet
- 13/12/2018 - Au Maroc, les promesses de vente dans l'immobilier sont la source de nombreux litiges
- 12/12/2018 - Le troisième trimestre a été propice à l'achat d'un bien immobilier au Maroc
- 11/12/2018 - Le Maroc serre les vis pour lutter contre la spoliation immobilière
- 07/12/2018 - Professionnels et autorités s'unissent pour relancer le secteur immobilier marocain
- 06/12/2018 - l'immobilier professionnel retrouve son dynamisme dans la capitale économique marocaine
- 04/12/2018 - Immobilier: la reprise se fait attendre
- 03/12/2018 - Fès: Comment relancer le secteur immobilier?

France

P 12-24

- 31/12/2018 - Immobilier ancien : pas de nouvelle flambée des prix à craindre
- 28/12/2018 - Logements neufs : la moitié des chantiers sont concentrés dans 3 régions
- 28/12/2018 - 2018 reste un bon cru pour le marché immobilier français
- 27/12/2018 - Le marché français de l'immobilier de nouveau au ralenti
- 25/12/2018 - Un système d'achat de logements neufs à prix modérés sera bientôt mis en œuvre à Paris
- 21/12/2018 - Marché immobilier : crainte d'une baisse des transactions face à la remontée quasi inévitable des taux
- 19/12/2018 - Le secteur du bâtiment s'inquiète pour l'an prochain
- 18/12/2018 - Le million de ventes immobilières est proche en fin d'année 2018
- 17/12/2018 - Nouvelle hausse des prix de l'immobilier en novembre dans les plus grandes villes françaises
- 14/12/2018 - Le prix des logements anciens commence à baisser
- 14/12/2018 - En 2018, le marché du logement neuf a été ralenti par la réduction des aides à l'accession
- 14/12/2018 - Le marché immobilier ne se détend pas
- 13/12/2018 - Le marché immobilier va encore frôler le million de transactions en 2018
- 06/12/2018 - Immobilier neuf : la hausse des prix continue
- 03/12/2018 - En 2018, c'est le grand écart dans l'évolution des prix immobiliers des grandes villes
- 01/12/2018 - Dans quels quartiers les prix des appartements flambent à cause d'une vue sur la tour Eiffel?

Etats-Unis

P 25-28

- 28/12/2018 - USA/Immobilier-Baisse inattendue des ventes dans l'ancien
- 14/12/2018 - Le marché immobilier américain vaut la peine

Royaume-Uni

P 29-31

- 17/12/2018 - Marché du logement: le prix moyen au Royaume-Uni en baisse de 10 000 £ | Argent
- 10/12/2018 - L'immobilier : grand perdant du Brexit
- 07/12/2018 - Immobilier au Royaume-Uni : le Brexit est favorable aux acheteurs

Espagne

P 32- 35

- 17/12/2018 - Immobilier: Les Marocains parmi les principaux acquéreurs en Espagne
- 14/12/2018 - Investir dans une location touristique à Barcelone, c'est encore possible
- 12/12/2018 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Décembre 2018

Chine

P 36-37

- 30/12/2018 - Chine : la production d'acier en hausse de 8,3% de janvier à novembre
- 28/12/2018 - Pour éviter les abus dans les HLM, Pékin mise sur la reconnaissance faciale

[Lire le détail...](#)

- **27/12/2018 - La concurrence bancaire jouera en faveur des particuliers en matière de crédits en 2019**

Au Maroc, établissements bancaires et sociétés financières se livrent de rudes batailles afin d'obtenir une meilleure part du marché. Et ce n'est pas pour déplaire aux clients qui y trouvent de sérieux avantages ne serait-ce que d'énumérer les taux des crédits qui sont maintenus à un niveau relativement bas pour les séduire. Une tendance qui risque de se prolonger jusqu'à l'année prochaine notamment pour les particuliers.

Pour la saison 2018, il faut dire que les crédits alloués aux particuliers sont particulièrement généreux. En effet, ce segment a quasiment affiché des **taux d'intérêt relativement bas**, malgré un léger rebondissement à peine perceptible en milieu de l'année.

Maintenant, les spécialistes du secteur tablent sur les perspectives d'évolution de ce domaine en 2019. Et d'après les analyses d'un courtier, cette situation pourrait encore perdurer, pour le plus grand bien des emprunteurs, car tout semble indiquer que **les banques ont décidé de miser dessus pour les chouchouter**.

Ainsi, les tarifs peuvent bien varier d'un établissement à l'autre, mais en faisant preuve d'ingéniosité, les clients n'éprouveront aucun mal à découvrir l'offre la plus pertinente.

Les taux bas garderont le cap

En novembre dernier, Bank-Al-Maghrib a publié les résultats de son enquête trimestrielle sur les taux débiteurs. Il en est ressorti qu'au troisième trimestre, **les taux appliqués aux crédits aux particuliers ont connu une baisse significative de 5,79%**. Et selon un professionnel du secteur ils devront garder le cap d'ici la fin de l'année et même jusqu'en 2019, grâce à deux facteurs majeurs. Entre autres :

La stagnation des prix de l'immobilier qui favorise la stabilité des taux à leurs niveaux actuels ;

Le degré concurrentiel fortement élevé.

Pour le prêt habitat par exemple, l'expert en courtage explique la situation en ces termes :

« Le marché du crédit immobilier est avant tout un marché de prix. Pour les banques, c'est le meilleur levier d'acquisition de nouveaux clients pour de très longues durées. Cela mérite un effort commercial. Les établissements bancaires devraient poursuivre leur politique de soutien au marché de l'immobilier par les taux d'intérêt ».

Quant aux emprunts à la consommation, ils sont plutôt influencés par la concurrence. Toujours selon le spécialiste :

« Il s'agit d'un marché à très fort degré concurrentiel, surtout depuis que les banques ont décidé de s'attaquer à ce marché aux côtés des sociétés de financement ».

Faire preuve de bon sens afin de bénéficier des meilleures offres

Il va sans dire que 2019 sera encore une année propice aux particuliers qui veulent accéder à une offre de prêt. Et avec un peu de bon sens la situation pour être encore plus avantageuse ne serait-ce que d'effectuer une simulation crédit immobilier ou à la consommation pour bénéficier des prestations les plus intéressantes.

Toutefois, le recours au courtage peut être aussi bénéfique si l'on croit l'avis d'un expert du domaine :

« De manière générale, la garantie du taux le plus bas est de passer par un courtier qui analyse les différentes offres et négocie pour ses clients avec plusieurs partenaires les meilleures marges bénéficiaires du marché ».

Ainsi, ce type de service pourrait bien faire profiter d'un taux inférieur à 4,15% si la moyenne se situe à 5%.

Source : meilleurtaux.ma

• **27/12/2018 - NOUVEAU projet de loi pour les frais de notaire au Maroc**

Le projet de décret fixe des pourcentages avec des minima à percevoir par les notaires pour chaque tranche de valeur du bien immobilier.

Pour un bien au prix de vente en dessous de 300.000, le notaire encaissera un montant fixe de 4000 dhs.

Parmi les projets qui seront examinés demain par le Conseil de gouvernement, prévu demain 13 décembre, figure celui le décret n° 2-17-481 fixant le barème et les modalités de perception des honoraires des notaires.

Préparé par le ministère de la justice et déposé au Secrétariat Général du Gouvernement en octobre 2017, le projet de décret fixe des pourcentages avec des minima à percevoir par les notaires pour chaque tranche de valeur du bien immobilier.

- Pour un bien dont le prix de vente est inférieur à 300.000 DH, le notaire encaissera un tarif fixe de 4000 DH.
- Pour les biens dont le prix de vente se situe entre 300.000 DH et 1.000.000 DH, le pourcentage à percevoir par le notaire est de 1,5%.
- Entre 1.000.000 DH et 5.000.000 DH, il est de 1%.
- Entre 5.000.000 DH et 10.000.000 DH, le notaire touchera 0,75% du montant de la transaction.
- Lorsque la valeur du bien dépasse 10MDH, ce pourcentage est de 0,5%.
- Il y a toutefois des cas particuliers listés par le projet de décret, notamment les premiers contrats de cession:
 - Pour ce qui est des biens à faible valeur immobilière totale (logements à 140.000 DH), les honoraires sont plafonnés à 1.500 DH;
 - Ils sont de 3000 DH pour le logement social;
 - et 5000 DH pour ceux réservés à la classe moyenne.

Rappelons que ce projet vient compléter la loi n° 32-09 relative à l'organisation de la profession de notaire.

Source : immohammedia.com

• **26/12/2018 - Bailleurs/locataires: Attention à la retenue sur loyer dès janvier 2019**

Parmi les mesures qui devront être mises en application dès les premiers jours de janvier 2019, figure l'obligation pour les locataires personnes morales de prélever un impôt sur les loyers versés à des particuliers. Le niveau de la retenue à la source a été fixé par la loi de finances 2019 à 10% pour les revenus fonciers dont le montant annuel brut imposable ne dépasse pas 120.000 DH et de 15% au-delà (*Voir L'Economiste n°5398 du 26/11/2018*). Certains experts-comptables ont conseillé à leurs clients de retarder le paiement de leur loyer en attendant la publication de la circulaire des Impôts précisant les modalités d'application de cette disposition.

Source : leconomiste.com

• **18/12/2018 - Des mesures concrètes sont enfin adoptées pour relancer le secteur immobilier marocain**

Après plusieurs années d'hibernation, l'investissement dans la pierre du Royaume chérifien pourrait fort bien retrouver un peu de sa vigueur. Enfin, si l'on croit les différents dispositifs annoncés par le gouvernement lors d'une conférence organisée par la CGEM Fès-Taza (Confédération générale des entreprises du Maroc) à Fès qui avait justement pour thème la «Relance de l'Immobilier».

Des mesures sont enfin adoptées pour relancer l'immobilier marocain. En effet, pour la toute première fois dans l'histoire du pays, une initiative a été prise afin de réunir pouvoir public et professionnels du domaine pour qu'ils trouvent ensemble des solutions concrètes permettant de ranimer ce secteur enlisé depuis des lustres.

Ainsi, en novembre dernier, Fès a été choisi pour recevoir la conférence intitulée la «Relance de l'Immobilier». Et il faut dire que ce rassemblement est porteur d'espoir ne serait-ce que de tenir compte de l'annonce d'Abdelahad Fassi Fihri, ministre de l'Aménagement du Territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

La relance de l'immobilier comme motivation

La «Relance de l'Immobilier», tel est le thème choisi par la Confédération générale des entreprises du Maroc lorsqu'il a convoqué à Fès les professionnels du secteur. Et il faut croire que ce sujet tient à cœur la majorité, car différents intervenants ont répondu présent. Entre autres :

- Le Conseil Syndical des Notaires ;
- Le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes ;
- L'Association des lotisseurs et promoteurs immobiliers de Fès ;
- Le Conseil Régional des Ingénieurs Topographes ;

Ainsi, ces derniers ont travaillé de concert pour trouver différentes mesures permettant de dynamiser et relancer ce secteur qui figure parmi les plus importants leviers de l'économie du Royaume, tant bien au niveau national que régional.

Et si l'on croit le gouverneur de la préfecture de Fès, certains points sont suivis de près comme les ressources de financement, les procédures administratives ou encore les défis à relever pour améliorer les mécanismes développement et d'accompagnement.

Dans ce sens, un protocole d'accord a permis à la Confédération Régionale des Professionnels de l'Immobilier de voir le jour et qui aura pour mission de prendre en charge les solutions adoptées.

Le gouvernement a pris les devants

Outre les professionnels de l'immobilier, Abdelahad Fassi Fihri a également honoré de sa présence cette réunion. Ce dernier a d'ailleurs profité de l'occasion pour démontrer que le gouvernement marocain a d'ores et déjà pris les devants en ce qui concerne la relance de ce secteur.

Pour preuve, ce ministre de l'Aménagement du Territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville a énuméré les mesures adoptées par le pouvoir public dont le but principal est de :

Comblent le déficit enregistré en la matière et répondre à la demande croissante de toutes les couches sociales, grâce au développement de l'offre et la réglementation du marché de l'immobilier à travers la maîtrise du développement urbain.

Ainsi, l'exécutif s'est donné pour mission de développer l'habitat locatif, de promouvoir les logements ruraux et participatifs, d'encadrer l'autoconstruction ou encore d'adapter des dispositions incitatives pour encourager les constructions destinées aux ménages les plus démunis et ceux appartenant à la classe moyenne.

Et pour aider ceux qui seront en difficulté pour accéder à ces produits, faute de ressource financière ou de crédit immobilier, l'État a apporté quelques restructurations au niveau du Fonds de solidarité habitat et d'intégration urbaine.

S'ajoutant à cela, le ministre tenait également à souligner l'importance de certaines initiatives.

- Le renforcement du contrôle et de l'efficacité ;
- L'amélioration de la bonne gouvernance ;
- La dynamisation du partenariat entre les secteurs public et privé ;
- La consolidation de la qualité et de la durabilité ;

- L'affermissement du cadre juridique à travers la qualification et l'encadrement de tous les intervenants.

Source : *meilleurtaux.ma*

• 18/12/2018 - Un Plan d'adaptation dans l'habitat en projet

Le secteur de l'habitat sera doté d'un Plan spécifique d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

Le département de l'Habitat s'apprête à lancer une grande étude devant servir de base à l'élaboration de ce plan. Si l'État planche sur cette stratégie c'est qu'il y a le feu.

Le secteur du bâtiment pèse pour 33% dans la consommation énergétique nationale. Des études prospectives prévoient le triplement de la demande en énergie totale des ménages à l'horizon 2030.

L'État compte doter le secteur de l'habitat d'un plan d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Une grande étude doit ainsi être commanditée par le département de l'Habitat, le 8 janvier prochain, pour 1,8 million de dirhams, afin de concevoir ce plan.

L'étude projetée recueillera toutes les actions initiées dans le secteur de l'habitat, qui contribuent directement ou indirectement dans la lutte contre les changements climatiques. Pour le volet atténuation, «l'étude aura pour but de recueillir les engagements relatifs à l'atténuation dans l'habitat, d'évaluer l'état d'avancement des actions, projets ou programmes en cours ou planifiés, ainsi que de proposer des nouvelles actions et des pistes d'amélioration pour intégrer efficacement l'atténuation dans le secteur de l'habitat», explique le ministère. Côté adaptation, la consultation devra permettre d'identifier les voies par lesquelles le volet de l'adaptation a été intégré dans les programmes du secteur. Elle évaluera la vulnérabilité du secteur face au changement climatique au niveau d'une zone cible et permettra ensuite d'élaborer un plan d'action pour intégrer l'adaptation dans l'habitat. L'objectif étant de pouvoir bénéficier des ressources financières mobilisées par la finance climat, et ce, en synergie avec le Plan national d'adaptation (PNA) qui est en cours d'élaboration. Le processus devra aboutir à l'élaboration d'un plan d'action d'atténuation et d'un plan d'action d'adaptation au changement climatique. Les actions ainsi listées seront priorisées selon leurs cobénéfices socio-économiques, leur potentiel de réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES) et leur degré de faisabilité en spécifiant des échéances et des modalités d'application.

«Conscient de l'impact du changement climatique sur le secteur de l'habitat, le ministère de l'Habitat et de la politique de la ville participe fortement à la concrétisation des orientations stratégiques de notre pays au niveau national et international pour la lutte contre les changements climatiques», assure le département ministériel. Selon ses données, le secteur du bâtiment pèse pour 33% dans la consommation énergétique nationale. Des études prospectives prévoient le triplement de la demande en énergie totale des ménages à l'horizon 2030. Ce qui boostera les émissions de GES.

«Le secteur du bâtiment est placé parmi les priorités nationales en matière d'atténuation. Selon la contribution déterminée au niveau national (NDC) du Maroc, le secteur résidentiel et tertiaire participera à hauteur de 7,6% dans l'effort global de réduction des émissions GES sur la période 2020-2030 et de 8,3% en 2030», détaillent les services de l'Habitat. Pour le ministère, le bâtiment offre un gisement «important» et des opportunités «rentables» pour réduire la croissance de la demande énergétique dans ce secteur. Si le volet de l'atténuation a été déjà abordé à travers plusieurs actions et projets listés dans la NDC du Royaume, la composante de l'adaptation dans le secteur du bâtiment n'a pas encore été traitée suffisamment dans les stratégies de lutte contre le changement climatique, précise le ministère. Toutefois, ajoute-t-il, plusieurs actions réalisées dans le cadre des programmes d'habitat, en l'occurrence la lutte contre l'habitat insalubre, participent au renforcement de la résilience des bâtiments.

Source : *urbanews.ma*

- **13/12/2018 - Au Maroc, les promesses de vente dans l'immobilier sont la source de nombreux litiges**

Le règlement des résiliations des promesses de vente au Maroc pose problème à cause d'une loi contradictoire. Celle-ci limite en effet la possibilité d'engager une action en justice contre son cocontractant. Or, la libération unilatérale d'une promesse ne nécessite pas de procédure lorsque le délai de signature d'un contrat de vente définitif n'est pas respecté.

Des litiges aggravés par une loi contradictoire

Certains litiges liés aux promesses de vente font l'objet de décisions assez paradoxales de la part des juges.

L'application de l'article 234 du droit marocain des obligations et des contrats est souvent mise en cause.

Il stipule que :

Nul ne peut engager une action à l'encontre de son cocontractant avant d'avoir rempli ses propres obligations.

Younes Anibar, avocat au barreau de Casablanca, rapporte à ce sujet un cas assez particulier.

Un acquéreur a souhaité se délier d'une promesse de vente pour cause de non-respect de l'échéance déterminée.

Ayant versé un acompte de 8 MDH pour un délai d'attente de 5 ans, il réclamait alors la restitution de cette somme. Le juge a déclaré qu'il lui fallait d'abord compléter le prix de vente en versant 3MDH avant d'entamer une action en justice, afin que le tribunal puisse constater l'accomplissement de ses engagements.

La résiliation de la promesse de vente reste problématique. Cette loi n'est pas conforme aux usages du pays dans le cadre de transactions immobilières.

Rappelons que la signature d'un compromis de vente a lieu lorsque le vendeur et l'acheteur prévoient d'effectuer une transaction, mais que celle-ci reste soumise à conditions, comme l'obtention de titres parcellaires pour un promoteur immobilier.

La signature d'une promesse de vente fait courir un délai à l'issue duquel le véritable contrat doit être signé.

Cette échéance est librement fixée par les deux parties.

À l'issue de la date butoir, et si les conditions nécessaires à la finalisation du contrat définitif ne sont pas encore réunies, il est possible de rallonger le délai ou de se libérer du compromis.

Dans ce cas, la rupture devrait se faire sans procédure particulière, mais c'est justement la résiliation d'une promesse qui est à l'origine de nombreux litiges immobiliers.

Les discordes liées à ces promesses sont plus fréquentes que celles relatives aux contrats de vente eux-mêmes.

Source : Meilleurtaux.com

- **12/12/2018 - Le troisième trimestre a été propice à l'achat d'un bien immobilier au Maroc**

Pour les investisseurs intéressés par l'acquisition d'un bien immobilier, le troisième trimestre de cette année (T3-2018) a été une période propice notamment en ce qui concerne les patrimoines fonciers et résidentiels. Les prix de ces biens auraient enregistré une baisse significative si l'on croit les données de la BAM et de l'ANDFCC.

En relevant l'IPAI (Indice des prix des actifs immobiliers) du T3-2018, la Bank Al-Maghrib et l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie sont parvenues à dire que les coûts des actifs immobiliers du Maroc ont régressé de 0,7%.

Tout cela pour dire que cette saison a été parfaite pour l'investissement dans la pierre. Les acquéreurs ont en effet bénéficié d'une décroissance non négligeable au niveau des prix. Soit 0,9% pour le foncier et 0,6% pour les résidentiels si les locaux à usage professionnel ont affiché une croissance de 1%.

Cependant, les volumes des transactions ont légèrement baissé au troisième trimestre si une tendance haussière a été enregistrée durant une année.

La baisse des prix est au rendez-vous

Pour le troisième trimestre 2018, il faut croire que la baisse des prix est au rendez-vous. Pour preuve, **l'IPAI enregistré a affiché une chute de 0,3% par rapport en 2017**, sur la même période. Et tout indique que cet aboutissement a été influencé par la diminution de 1,5% et de 1% pour le foncier et les biens à usages professionnels même si les résidentiels ont affiché une hausse de 0,4% par rapport au second trimestre.

Dans les détails, **les résidentiels ont quand même accusé une décroissance de 0,6% suite à une diminution de 1,1% en ce qui concerne les appartements et une augmentation de 0,8% et de 0,4% pour les villas et les maisons**. Du côté des biens professionnels, l'abaissement de 9,7% des valeurs des bureaux a eu raison de la croissance de 3,8% des locaux commerciaux.

Les résidentiels séduisent les acquéreurs au T3-2018

En tenant compte du nombre de transactions qui s'est accentué durant le troisième trimestre en ce qui concerne les résidentiels, **il est facile de deviner que les investisseurs n'ont pas hésité à profiter de la baisse des prix pour effectuer leur acquisition**. Certains d'entre eux ont même eu recours à un emprunt bancaire après avoir réalisé une simulation crédit afin de découvrir l'offre la plus pertinente.

Quoi qu'il en soit les chiffres publiés parlent d'eux-mêmes en affichant un accroissement de 0,8% pour ce type de bien immobilier. Et ce, malgré une décroissance globale de 1,1% en glissement trimestriel qui a été fortement influencé par la vente des terrains et des locaux à usage professionnel ressortissant respectivement un repli de 4,8% et de 8,2%.

La situation est tout autre en glissement annuel qui a été marqué par une croissance de 0,3%. Cette fois, les biens résidentiels ont reculé à hauteur de 1% pour laisser l'avantage aux autres placements :

- Accroissement de 4,7% des ventes pour les fonciers ;
- Accroissement de 1,5% des ventes pour les professionnels

Source : meilleurtaux.ma

• 11/12/2018 - Le Maroc serre les vis pour lutter contre la spoliation immobilière

Le ministre de la Justice, Mohamed Aujjar, a souligné, lundi à Rabat, l'importance des mesures prises pour faire face au phénomène de la spoliation de biens d'autrui.

Devant les parlementaires de la Chambre des représentants, il a relevé les mesures législatives portant sur l'amendement de l'article 4 du code des droits réels, en y rajoutant l'attestation fournie par l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie aux documents devant être rédigés en la forme authentique ou par un avocat assermenté, sous peine de nullité.

Le ministre a également évoqué l'élaboration d'un projet de loi modifiant les dispositions de l'article 352 du code pénal unifiant la peine prévue pour les rédacteurs d'actes, et qui est en cours de discussion au Parlement.

A cela, s'ajoute un projet de loi tendant à accorder au ministère public, au juge d'instruction et au tribunal la prérogative de gestion du contrat de propriété en question au cours de l'examen de l'affaire jusqu'au prononcé du verdict.

Le ministre a aussi rappelé qu'un autre projet de loi portant sur la réglementation de l'enregistrement de l'acte de l'Agence relative au transfert de propriété ou à la constitution des autres droits réels, de leurs transfert, modification ou suppression, a été également présenté, en y apportant des modifications dans la réglementation juridique des sociétés civiles qui n'exercent pas des activités commerciales en les obligeant de s'inscrire sur le registre des sociétés civiles foncières.

S'agissant des procédures pratiques, le ministre précise qu'une application électronique a été réalisée par l'Agence nationale de la conservation foncière sous le nom de "Mohafadati", par le biais de laquelle les propriétaires seront informés des restrictions faites sur leurs frais immobiliers, et ce via des SMS et des e-mail, ainsi que l'inventaire des biens conservés appartenant à des expatriés marocains ou étrangers en vue de prendre les mesures nécessaires pour leur protection.

Des dispositions ont également été prises pour garantir la validité des documents et actes conclus à l'étranger. Le ministère a obtenu auprès de l'Agence nationale de la conservation foncière, un total de 197 documents, dont 173 ont été examinés, le reste faisant actuellement l'objet d'un suivi par le ministère.

Source : *urbanews.ma*

- **07/12/2018 - Professionnels et autorités s'unissent pour relancer le secteur immobilier marocain**

L'atonie du secteur immobilier qui envahit l'ensemble du territoire marocain depuis quelque temps n'est plus un scoop. Raison pour laquelle, professionnels du domaine et autorités publiques se sont réunis récemment à Fès suite à une initiative de la Confédération générale des entreprises du Maroc (CGEM Fès-Taza). L'objectif principal étant de relancer ce levier principal de l'économie nationale et régionale.

Novembre dernier, pouvoir public, notaires, architectes, lotisseurs, promoteurs et topographes ont participé à une concertation. Un objectif commun les unit : « la relance de l'immobilier ». Ce qui a permis à la Confédération Régionale des Professionnels de l'Immobilier (CRPI) de voir le jour.

Chaque intervenant est unanime sur l'importance de cette rencontre qui permettrait de trouver des solutions viables sur le long terme. D'ailleurs, Abdelahad Fassi Fihri, ministre de l'Aménagement du Territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, a profité de l'occasion pour faire part des différentes mesures prises et envisagées par le gouvernement.

Une initiative porteuse d'espoir

Au point où il en est actuellement, l'immobilier du Maroc a bel et bien besoin d'une initiative porteuse d'espoir. Ce qu'a fait la CGEM Fès-Taza en organisant cette première rencontre entre tous les professionnels du secteur, y compris les représentants de l'État. À Mohamed Berrada Rkhami, le président de cette organisation d'en expliquer la raison principale :

« Le but de cette journée est de réfléchir de manière concertée à des solutions qui vont permettre la relance du secteur de l'immobilier, en tant que vecteur de développement économique régional ».

Mohamed Berrada Rkhami

Pour leur part, les conférenciers n'ont pas hésité à louer l'importance de cette mesure comme pour le cas de Saïd Zniber, le Wali de la région Fès-Meknès qui a tenu à en citer les points forts :

Trouver des solutions de financement ;

Réfléchir à des moyens simplifiant les procédures administratives encadrant le secteur ;

Identifier les défis à relever pour améliorer les mécanismes d'accompagnement et de développement.

Le gouvernement a répondu présent

Puisque l'exécutif marocain a été convié à cette rencontre, il l'a honoré par la présence d'Abdelahad Fassi Fihri. Ce ministre de l'Aménagement du Territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville a ainsi profité de cette aubaine pour faire part des différentes mesures gouvernementales visant à redynamiser l'immobilier. Entre autres :

La mise en place d'une approche territoriale encadrant les mesures incitatives de l'État pour concevoir un produit destiné aux couches moyennes et démunies ;

Le développement de l'habitat destiné à la location ;

Le développement de l'habitat rural et participatif ainsi que l'encadrement de l'auto construction ;

L'optimisation des programmes visant à la lutte contre le déficit en matière d'habitat à travers la révision des activités du Fonds de solidarité habitat et intégration urbaine ;

L'amélioration de la bonne gouvernance.

D'après ce responsable, ces initiatives visent principalement à :

« Comblent le déficit enregistré en la matière et répondre à la demande croissante de toutes les couches sociales ».

d'Abdelahad Fassi Fihri

Ainsi, si tout venait à aboutir, l'accès au logement sera plus fluide. Il ne restera plus alors que de trouver le financement nécessaire. Et si cela devait passer par un emprunt bancaire, une simulation crédit immobilier serait la bienvenue afin de découvrir l'offre la plus adaptée.

En ce qui concerne la préfecture de Fès, elle bénéficiera de certains programmes visant à développer sa compétitivité suite à l'intervention des collectivités territoriales. Des actions sont d'ailleurs lancées pour optimiser la valorisation du patrimoine historique, l'artisanat ou le tourisme.

Source : meilleurtaux.ma

• **06/12/2018 - L'immobilier professionnel retrouve son dynamisme dans la capitale économique marocaine**

Après quelques périodes moroses, le secteur immobilier marocain retrouve un semblant d'espoir. Du moins, pour la capitale économique du pays où le dynamisme commence à refaire surface. D'après le rapport d'une agence immobilière opérant à Casablanca, cette situation concerne particulièrement les locaux commerciaux et professionnels. Il semble même que l'offre peine à répondre à la demande.

Pour la première métropole marocaine, l'immobilier professionnel destiné à la location prend une tournure encourageante. Et ce, durant le premier semestre de cette année. L'enquête menée par JLL, un expert en conseil et accompagnement, en est la preuve en enregistrant des résultats positifs auprès des différents segments tels que les immeubles de bureaux, le commerce de détail ou encore le marché hôtelier.

La participation active d'Immopreneur Invest détiendrait un rôle important dans cet engouement, mais d'autres facteurs non négligeables sont également à prendre en compte comme pour le cas du Plan d'accélération industrielle (PAI) ou la mise en place de l'Office national marocain du tourisme (ONMT).

Des initiatives ont été prises pour relancer l'immobilier professionnel

Afin de refaire décoller l'immobilier professionnel à Casablanca, certaines initiatives ont été prises. Le PAI (Plan d'accélération industrielle) 2014 – 2020 est l'une d'elles. Celui qui vise à relancer d'une manière positive le secteur grâce à :

- L'optimisation des exportations ;

- La modernisation des infrastructures industrielles ;
- L'accroissement de la compétitivité de la ville dans la région.

La mise en place d'un nouveau bureau de l'ONMT (Office National Marocain du Tourisme) en Chine a également été effectuée dans le but d'attirer plus de visiteurs étrangers à Casablanca qu'il s'agisse de voyageurs d'agrément ou d'affaires.

S'ajoutant à cela, l'entrée en scène d'Immopreneur Invest qui a investi 400 millions de dirhams dans des actifs immobiliers destinés à la location.

L'immobilier professionnel décolle à Casablanca

Pour la capitale économique marocaine, 2018 semble annoncer le début de la fin des gels du secteur immobilier professionnel. En effet, le rapport de JLL a détecté une reprise encourageante dès le premier trimestre pour s'étaler tout le long de la première moitié de cette année.

Dans le domaine du retail par exemple, des locaux commerciaux de 5 000 m² viennent de renforcer les superficies locatives existantes. Une légère hausse de l'offre est alors au rendez-vous se traduisant par une augmentation de 9% des loyers des galeries en pieds d'immeuble si le prix moyen demeure stable auprès des principaux centres. Ce qui devrait jouer en faveur des investisseurs en matière d'amortissement.

La situation est encore plus prometteuse en ce qui concerne les bureaux locatifs ne serait-ce que de tenir en compte la hausse de la demande. Au directeur de JLL d'y apporter plus de précision :

Les locataires de bureaux continuent de signaler une pénurie d'espaces de qualité, ce qui entraîne une augmentation de la demande d'espace de bureaux prime à Casablanca. Cette tendance résulte du besoin des entreprises à améliorer le bien-être et la performance de leurs salariés,

Et ce, malgré les nouvelles constructions de 1,74 million de mètres carrés et l'augmentation du coût moyen de la location.

Quant au marché hôtelier, il est également sur la bonne voie si l'on se réfère à sa performance globale, grâce à l'affluence du tourisme qui a suivie l'introduction de l'ONMT en Chine.

Source : meilleurtaux.ma

- **04/12/2018- Immobilier: la reprise se fait attendre**

Fiscalité, professionnalisation, révision de l'offre, financement, aide aux acquéreurs... L'ensemble du modèle économique du secteur de l'immobilier nécessite d'être repensé avant d'espérer une relance.

Pas de reprise de l'immobilier avant 2020. Pourtant, la relance de ce secteur est l'affaire de tous: gouvernement, promoteurs, collectivités locales, conservation foncière, banque... C'est ce qu'on peut lire dans L'Economiste qui consacre, dans son édition du 5 décembre, un article qui rend compte d'un débat axé sur «La pierre et l'édifice économique».

Sans détour, des opérateurs évoquent une crise structurelle, tandis que d'autres imputent ce marasme à une demande en déclin causée par la dégradation du pouvoir d'achat. L'écosystème BTP doit prendre son mal en patience et œuvrer de manière concertée, afin d'opérer les transformations nécessaires pour tirer vers le haut le secteur, dont la contribution dans la valeur ajoutée totale dépasse 6,2%.

La directrice de la Promotion immobilière dans le département de l'Habitat indique que le ministère travaille sur de nouveaux produits et mesures d'accompagnement qui seront annoncés dans un an. Une large concertation est en cours pour concocter un produit abordable mais accessible. Le logement de l'après 2020 sera à la portée de toutes les couches sociales, promet le ministère.

L'échéance 2020 coïncide également avec la fin du dispositif d'appui au logement social. Les promoteurs immobiliers sont suspendus à la décision du ministère des Finances

de relancer ou pas ce dispositif. La direction du Budget au ministère des Finances remet en question la pertinence des aides de l'Etat et l'équilibre entre la promotion de l'offre, voire même le renforcement des capacités des ménages à accéder à un logement décent. Afin de trancher, le département des Finances mène actuellement, en partenariat avec la Banque Mondiale, une étude d'évaluation des aides au logement.

Source : fr.le360.ma

• **03/12/2018 - Fès: Comment relancer le secteur immobilier?**

La question de la «relance de l'immobilier» à Fès était au centre de la dernière rencontre entre les promoteurs immobiliers et le ministre de l'Aménagement du territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la ville, Abdelahad Fassi Fihri.

Cette réunion, tenue le 26 novembre, a permis aux deux parties de rapprocher leurs idées autour d'une offre immobilière de qualité, à un prix compétitif. L'Economiste revient sur les principaux points débattus lors de cette rencontre.

■ **L'initiative de la CGEM et du groupe Jamai**

C'est à l'initiative de la Confédération générale des entreprises du Maroc de Fès-Taza et le groupe Jamai que la première rencontre traitant de la relance de l'immobilier a réuni les professionnels d'un secteur en crise. Organisée en partenariat avec le Conseil syndical des notaires, le Conseil régional de l'Ordre des architectes, l'Association des lotisseurs et promoteurs immobiliers de Fès et le Conseil régional des ingénieurs topographes, cette réunion a examiné les différentes mesures visant à dynamiser et relancer l'immobilier, considéré comme une véritable locomotive de l'économie de la ville de Fès.

Le prix du mètre carré varie entre 5.000 et 13.000 DH. Cela malgré la crise et l'important stock des appartements (environ 45.000 unités). Pour la petite histoire, les appartements au quartier «Champs de courses» se négocient entre 9.500 DH et 12.000 DH/m². Tout dépend s'ils ont une vue sur le parc luxurieux ou pas.

■ **Offre et réglementation du marché**

Pour Abdelahad Fassi Fihri, «plusieurs mesures ont été prises pour la dynamisation du secteur de l'immobilier». Celles-ci portent notamment sur le développement de l'offre et la réglementation du marché de l'immobilier à travers la maîtrise du développement urbain. L'objectif étant de combler le déficit enregistré en la matière et répondre à la demande croissante de toutes les couches sociales.

Le ministre de tutelle souligne «la nécessité de l'instauration d'une approche territoriale basée sur la révision des mesures incitatives de l'Etat pour concevoir un produit destiné aux couches moyennes et démunies». Le responsable gouvernemental insiste également sur le développement de l'habitat destiné à la location, la promotion de l'habitat rural et participatif et l'encadrement de l'auto-construction. Sans oublier le développement de programmes visant la lutte contre le déficit en matière d'habitat. La révision des activités du Fonds de solidarité habitat et intégration urbaine, le renforcement du contrôle et de l'efficacité et l'amélioration de la bonne gouvernance, ne sont pas en reste.

■ **Partenariat public-privé aussi**

«Offrir un produit de qualité, à un très bon prix et bien situé, reste toutefois une équation difficile», soulignent les promoteurs. Pas du même avis, Fassi Fihri propose la dynamisation du partenariat entre les secteurs public et privé. Outre le renforcement de la qualité et de la durabilité, cette opération doit s'accompagner de l'amélioration du cadre juridique à travers la qualification et l'encadrement de tous les intervenants. Encore faudrait-il résoudre «la problématique de la taxe sur terrain non bâti (TNB) qui atteint dans certaines villes des sommets (ndlr 20 DH/m² à Fès)», estime Aziz Lebbar en sa

qualité de promoteur. Selon lui, «n'ayant pas les moyens de payer cette taxe, certains héritiers laissent leurs terrains à l'abandon occasionnant des nuisances de toutes sortes pour leurs voisins». D'où la proposition de trouver un cadre légal et réformateur pour la TNB. Lebbar a par ailleurs appelé à l'embellissement du paysage urbain et l'accès aux lotissements (voieries, espaces verts, éclairage public) afin d'encourager les investisseurs potentiels.

■ Le wali et le maire sur la même longueur d'onde

Pour sa part, Essaid Zniber a noté que «cette rencontre tend à identifier les défis à relever pour améliorer les mécanismes d'accompagnement et de développement du secteur de l'immobilier». De l'avis du wali de la région, également ancien SG du ministère de l'Habitat, «cette réflexion intervient à point nommé au vu des actions lancées par les collectivités territoriales pour le développement de la ville de Fès et le renforcement de la compétitivité de son territoire». Sur la même longueur d'onde, Driss El Azami El Idrissi a rappelé le fort impact des programmes de valorisation de la médina de Fès menés à l'initiative du Roi. Le maire de la capitale spirituelle a souligné l'importance des projets engagés dans les secteurs du tourisme, l'artisanat et la valorisation du patrimoine historique, pour plus d'un milliard de DH.

Une fédération régionale pour les promoteurs

«La rencontre du 26 novembre a permis de réfléchir de manière concertée sur la relance du secteur de l'immobilier», estime Mohamed Berrada Rkhami, président de la CGEM Fès-Taza. La rencontre a été marquée par la signature d'un protocole d'accord portant création de la Confédération régionale des professionnels de l'immobilier qui sera chargée de la relance du secteur au niveau de la région. «Nos intentions à l'origine de la création de cette confédération sont le maintien des liens que nous avons pu tisser tout au long de cette période des préparatifs de cette journée, et surtout les consolider pour devenir un acteur majeur, responsable et écouté et une force de proposition pour participer à la relance et le développement du secteur de l'immobilier. Bien entendu, la confédération reste ouverte à toutes les bonnes volontés capables de la renforcer et de l'enrichir», conclut Rkhami.

Source :leconomiste.com

France

- **31/12/2018 - Immobilier ancien : pas de nouvelle flambée des prix à craindre**

Le prix de l'immobilier français, en particulier dans l'ancien, a affiché toute l'année une croissance marquée, mais hétérogène sur l'ensemble du territoire. Cependant, la vague de hausse semble s'être arrêtée, sauf en région parisienne où la formation d'une bulle financière a été évoquée par certains observateurs. Quoi qu'il en soit, une nouvelle flambée des prix en 2019 paraît très improbable.

Les tendances en Île-de-France peuvent inciter à penser le contraire

En Île-de-France, **les prix de l'immobilier ancien n'ont cessé de grimper**, conduisant quelques observateurs à évoquer la possibilité de l'apparition d'une « bulle financière ». Mais les notaires et les autres professionnels du secteur rejettent ce constat.

Le marché est en effet en train de se rééquilibrer doucement en France, sauf en région parisienne.

Toutefois, bien que l'évolution des prix dans la capitale et dans **les départements voisins ne suive pas le même rythme** que celle observée dans le reste du pays, parler de bulle financière serait encore inapproprié d'après ces analystes.

Pourtant, les notaires, qui réfutent cet avis, prédisent une hausse supérieure à 5 % pour le dernier trimestre.

Disparités entre les autres grandes villes françaises

En cette fin d'année, l'évolution des prix n'est pas la même partout. Ainsi, **Bordeaux connaît pour la deuxième année consécutive une flambée des prix** des appartements. À Saint-Étienne, ils sont en baisse dans le centre-ville et en hausse dans les périphéries.

Quant à Bordeaux, si les prix évoluent de façon exponentielle, c'est surtout parce que la ville a gagné en notoriété grâce à la qualité de vie qu'elle offre. Mais **le nombre de biens en vente a encore du mal à suivre la demande**, ce qui entraîne la hausse des prix ainsi que celle des charges relatives aux transactions, en l'occurrence les frais de notaire.

Les prix sont en train de baisser

Dans le reste du territoire, les études de marché effectuées par **les notaires démontrent une stabilisation des prix**, voire même quelques baisses hétéroclites. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle ils estiment que l'usage de l'expression « bulle financière » semble disproportionné pour évoquer la situation actuelle.

Par ailleurs, la raréfaction notable des transactions ne constitue pas un facteur favorable à l'apparition d'une bulle.

Certes, les prix ont augmenté de 3 % lors du dernier trimestre, mais il s'agit d'une hausse logique au vu des dernières tendances constatées durant les trois mois précédents.

Source : Meilleurtaux.com

- **28/12/2018 - Logements neufs : la moitié des chantiers sont concentrés dans 3 régions**

La construction de logements neufs est en léger repli sur un an. Mais la tendance d'une région à une autre est très variable.

Si 2018 restera quoi qu'il arrive une bonne année en matière de construction, le volume des mises en chantier continue de se replier au fil des mois. De septembre à novembre, le nombre de logements commencés a ainsi dévissé de 5,7% par rapport aux trois mois

précédents (de juin à août), selon les données corrigées des jours ouvrables et des variations saisonnières publiées ce vendredi par le ministère de la Cohésion des territoires. En parallèle, le nombre de permis délivrés a rebondi lui de 4% sur trois mois (en particulier grâce aux logements individuels à +7,5%).

Sur un an, la tendance est réelle mais beaucoup moins marquée. De décembre 2017 à novembre 2018, le ministère enregistre ainsi 473.000 logements autorisés (-5,2% par rapport aux douze mois précédents) pour 415.500 logements commencés (-0,6%). Pour rappel, sur l'ensemble de l'année 2017 il y avait eu 428.900 logements commencés, un record de mises en chantiers depuis 2011.

Forte baisse des chantiers en Nouvelle-Aquitaine

Par région, c'est sans surprise l'Île-de-France qui concentre le plus de chantiers, avec 82.100 logements commencés au cours des douze derniers mois. Viennent ensuite l'Auvergne-Rhône-Alpes (55.700 mises en chantier) et l'Occitanie (48.100 logements commencés). A elles trois, ces régions concentrent ainsi 45% des chantiers de France. Soit un niveau un peu supérieur à leur poids démographique puisque ces trois régions abritaient "seulement" 39% de la population française en 2016, selon les dernières données de recensement publiées par l'Insee.

On notera également qu'il existe de fortes disparités par zone géographiques en matière de dynamisme de construction. Dans six des treize régions de métropole, les mises en chantier au cours des douze derniers mois sont en repli de 3% ou plus par rapport à il y a un an. C'est en Nouvelle-Aquitaine (-6,6% sur un an), dans les Hauts-de-France (-6,2%) et en Corse (-6,2%) que ce recul est le plus conséquent. Inversement, d'autres régions voient les mises en chantier rapidement progresser. C'est le cas de la Bretagne (+5,8% sur un an), la région Grand Est (+5,5%) et la Bourgogne-Franche-Comté (+3,6%).

Nombre de logements commencés au cours des 12 derniers mois

Chiffres sur la période décembre 2017 - novembre 2018. Variation sur un an en % : variation des données de décembre 2017 à novembre 2018 par rapport aux données de décembre 2016 à novembre 2017.

Région	Logements commencés sur 12 mois	Dont logements individuels	Variation sur un an en %
Auvergne-Rhône-Alpes	55 70055700	22 40022400	-3,0-3
Bourgogne-Franche-Comté	11 20011200	5 8005800	3,63.6
Bretagne	25 30025300	14 10014100	5,85.8
Centre-Val de Loire	11 00011000	6 7006700	-3,2-3.2
Corse	3 9003900	2 2002200	-6,2-6.2
Départements et régions d'Outre-Mer	12 60012600	6 9006900	-2,1-2.1
Grand Est	25 90025900	11 20011200	5,55.5
Hauts-de-France	23 70023700	10 90010900	-6,2-6.2
Normandie	15 60015600	8 7008700	1,71.7
Nouvelle-Aquitaine	38 90038900	22 20022200	-6,6-6.6
Occitanie	48 10048100	22 50022500	2,32.3
Pays de la Loire	26 70026700	15 20015200	1,11.1
Provence-Alpes-Côte d'Azur	34 70034700	11 10011100	-3,9-3.9
Île-de-France	82 10082100	10 50010500	1,41.4

Source : lavieimmo.com

- **28/12/2018 - 2018 reste un bon cru pour le marché immobilier français**

L'étude de l'évolution du marché français de l'immobilier en 2018 a permis de constater que la hausse des prix et la légère remontée des taux n'ont pas empêché la réalisation de nombreuses transactions. Les chiffres dévoilés montrent que l'impression générale sur le pouvoir d'achat des ménages français n'est pas forcément vraie, et qu'au contraire, celui-ci est resté quasiment stable sur toute l'année.

Les banques ont maintenu le marché immobilier à un bon niveau

Les aides gouvernementales comme la loi Pinel, le PTZ ou encore l'APL accession ne semblent plus aussi intéressantes qu'avant. Les ménages français continuent pourtant de profiter de ces dispositifs pour devenir propriétaires.

Les banques ont joué un rôle prépondérant dans le maintien du dynamisme du marché immobilier. Avec la concurrence qu'elles se livrent, elles n'ont eu de cesse d'améliorer les conditions de crédit pour attirer les clients.

Taux historiquement bas, durée de remboursement rallongée, possibilité de négocier les modalités : elles n'ont pas ménagé leurs efforts.

Et les résultats n'ont pas tardé, puisque **le coût global des transactions immobilières a encore progressé cette année**, une tendance qui se maintient depuis trois années consécutives.

Seul bémol, la hausse enregistrée cette année (+2,6 %) n'a pas été aussi spectaculaire que celles de 2016 et de 2017, années durant lesquelles la progression a dépassé les 4 %.

Les initiatives des banques en matière de crédit immobilier ont permis à de nombreux acheteurs potentiels de concrétiser leur projet, malgré le fait que l'évolution des revenus de ces derniers n'ait pas suivi celle de la hausse des prix.

Une demande un peu au ralenti en fin d'année

Quoi qu'il en soit, un recul de la demande a également été constaté cette année.

L'habituel pic du mois de septembre n'a pas vraiment eu lieu et, en octobre, **la demande s'est accrue, mais à un très faible niveau.**

Pour les deux derniers mois de l'année, comme il est coutume de voir en cette période, le marché a encore ralenti.

Les banques ont accordé 7,7 % de crédits immobiliers en moins et le coût des transactions a baissé de -0,4 %.

Et l'autre facteur qui a sûrement entraîné le ralentissement est la légère hausse habituelle du taux de crédit immobilier en fin d'année.

Source : Meilleurtaux.com

- **27/12/2018 - Le marché français de l'immobilier de nouveau au ralenti**

Bonne nouvelle pour ceux qui veulent investir dans l'achat d'un logement avant la fin de l'année : la hausse frénétique du prix de l'immobilier français semble s'être relativement calmée, et ce, dans la majorité des grandes villes françaises. Sur les trois derniers mois de 2018, une baisse a été constatée, un retournement de la tendance qui s'est même accélérée dans certaines localités.

Même des villes comme Paris et Lyon accusent le coup

Tout au long de l'année, du moins au cours des neuf premiers mois, la tendance des prix de l'immobilier en France était à la hausse.

Mais au cours du dernier trimestre, ils ont accusé un léger recul.

Le repli a été constaté même dans les villes qui ne sont pas vraiment coutumières du fait, comme Paris ou Lyon.

Depuis le début de 2018, les prix dans la Capitale ont augmenté de +6,7 % par rapport à l'année dernière.

Mais ils ont amorcé leur atterrissage entre octobre et décembre, avec une diminution minimale, mais notable de -0,6 %.

Le même phénomène est observé à Lyon où les prix ont connu une progression importante sur une année (+ 8,4 %), avant de régresser de - 1,7 % ces neuf dernières semaines.

D'autres villes comme Reims ou Lille connaissent à peu près la même fortune.

Dans la ville du champagne toutefois, la hausse annuelle (+2 %) est presque effacée par le recul qui a eu lieu au trimestre dernier (- 1,9 %).

Une évolution disparate

Quelques villes semblent avoir été épargnées par la vague de baisse du dernier trimestre, à commencer par Limoges qui continue de voir le prix des logements grimper de manière inéluctable.

Une hausse de +9,3 % a été constatée depuis le début de l'année, mais sans aucune période d'accalmie pour contrebalancer.

Même constat à Rennes où une progression de +11,3 % en rythme annuel a été enregistré.

Une baisse qui donne tout de même de l'espoir aux éventuels acheteurs

Ce dernier trimestre, toutes villes confondues, les appartements ayant fait l'objet d'un compromis de vente ont vu leur prix moyen reculer de -0,6 %.

Toutefois, les vendeurs n'accordent plus une très grande marge de négociation, malgré leur volonté de conclure rapidement la transaction.

Mais cette baisse, combinée aux taux de crédit immobilier forts intéressants proposés par les banques, devrait suffire à relancer la demande.

Source : Meilleurtaux.com

- **25/12/2018 - Un système d'achat de logements neufs à prix modérés sera bientôt mis en œuvre à Paris**

La mairie de la Capitale envisage de lancer un dispositif visant à faciliter l'accès à la propriété à Paris. L'objectif consiste à proposer des logements neufs à des prix nettement moins chers que ceux pratiqués sur le marché, soit à partir de 2 000 euros le mètre carré. Pour pouvoir en bénéficier, les futurs acquéreurs doivent disposer des revenus suffisants, selon ce qui est indiqué par Ian Brossat, l'adjoint au Maire chargé du logement, à savoir environ 6 000 euros par mois pour un couple avec deux enfants.

Dissocier le bâti du foncier

En s'inspirant du système existant au Royaume-Uni, Anne Hidalgo et son équipe envisagent de construire des logements neufs et de les céder via un contrat de bail de 18 à 99 ans renouvelable.

En signant cette promesse de vente, le futur acquéreur devient propriétaire du bâti.

En revanche, le terrain restera la propriété de l'Organisme foncier solidaire, lequel va être mis en place incessamment.

En attendant l'adoption prochaine du projet par le Conseil de Paris (prévue ce mois de décembre), la mairie veut rassurer les acheteurs potentiels que « le prix du mètre carré n'excèdera pas 4 900 euros ».

Vu le prix exorbitant du logement neuf actuel (une moyenne de 11 000 euros le mètre carré), ce dispositif se présente comme la réponse aux demandes des classes moyennes : accéder à la propriété sans passer par le logement social.

Ian Brossat a d'ailleurs été clair dans son interview au Journal du Dimanche : la mise en œuvre de ce dispositif permettra à la classe moyenne de devenir propriétaire à un prix deux à trois fois inférieur à ceux du marché.

Ian Brossat

Un mécanisme pour lutter contre la spéculation serait mis en place

En plus du prix d'achat, le propriétaire devra s'acquitter d'un loyer mensuel de 2 euros par mètre carré.

Il pourra revendre le bien plus tard s'il le souhaite. Seulement, les prix seront encadrés par un mécanisme de lutte contre la spéculation.

En effet, la mairie de Paris veut éviter que ce nouveau système d'achat profite aux spéculateurs immobiliers.

Source : Meilleurtaux.com

- **21/12/2018 - Marché immobilier : crainte d'une baisse des transactions face à la remontée quasi inévitable des taux**

La hausse des taux annoncée par les spécialistes pour l'année prochaine pourrait s'avérer déterminante pour le marché immobilier. Ces trois dernières années, les conditions d'emprunt favorables ont encouragé les Français à acheter leur premier logement, mais la proportion des premières acquisitions va certainement baisser avec la remontée des taux. De même, le dynamisme du secteur s'en trouvera sûrement ralenti.

Le nombre de nouveaux propriétaires pourrait nettement baisser en 2019

Un courtier révèle que les primo-accédants ont représenté 63 % de sa clientèle cette année, contre seulement 26 % en 2015.

En 2019, la part de cette catégorie d'acheteurs pourrait tomber à 45 %, voire 40 %. Bien entendu, cette baisse va entraîner **une diminution du volume des crédits octroyés**, estimée entre 140 et 155 milliards d'euros, selon les prévisions, et aura de lourdes répercussions sur le marché.

C'est surtout la remontée des taux annoncée en 2019 qui pourrait accentuer ce repli. En effet, **les emprunteurs ont profité des conditions de financement avantageuses des dernières années** pour devenir propriétaires, ce qui a permis de soutenir le dynamisme du secteur depuis maintenant trois ans.

L'année prochaine, la Banque centrale européenne envisage de revoir sa politique, avec pour conséquence une hausse inévitable du coût des crédits.

Avec des taux qui s'établiront à environ 2 % sur 20 ans en 2019, l'enthousiasme des acquéreurs risque de retomber.

2018 a battu les records de ventes enregistrés l'année dernière

Cette année, le volume de transactions conclues tourne autour de 980 000, contre 960 000 en 2017.

Cette progression a été **en grande partie soutenue par les primo-accédants**. Malgré la récente réforme des aides publiques (disparition de l'APL Accession et recentrage du PTZ), beaucoup de Français se sont lancés dans l'acquisition d'un logement grâce aux offres avantageuses des banques.

En effet, pour pallier ces difficultés, les organismes de crédit ont **maintenu leurs taux au plus bas, tout en assouplissant les conditions de financement**.

En 2019, il ne leur sera plus possible de proposer des prêts aussi intéressants.

Les ménages seront alors moins nombreux à souscrire un emprunt immobilier. Une baisse conséquente du volume de transactions est ainsi à craindre pour l'année qui vient.

Source : Meilleurtaux.com

- **19/12/2018 - Le secteur du bâtiment s'inquiète pour l'an prochain**

Si l'année 2018 a été plutôt bonne, l'activité devrait ralentir l'an prochain.

"2018 reste une bonne année... Pas une année extraordinaire mais une bonne année", a résumé lors d'une conférence de presse Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment (FFB), dont les membres revendiquent deux tiers des employés du secteur. L'activité du bâtiment français a progressé en 2018, malgré un ralentissement.

La FFB présentait à Paris son bilan annuel et ses perspectives pour 2019. Pour l'heure, selon la fédération, l'activité du bâtiment a progressé de 2,3% en 2018, ce chiffre s'entend en nombre d'opérations et non en montant financier. Cette progression, qui s'accompagne de la création de 30.000 postes, marque néanmoins un ralentissement après un bond de presque 5% l'an dernier.

"2018 marque une amorce de retournement", a prévenu Jacques Chanut, dont la fédération prévoit une baisse d'activité de 0,5% l'an prochain. "2019 sera marqué par (...) la fin d'un cycle de croissance, notamment sur la partie des logements neufs."

Rétrécissement géographique de différentes aides à l'accession

Après deux années de progression régulière, la construction de logements neufs marque une pause depuis le début 2018 en France, frappant immeubles comme maisons individuelles.

La FFB en tient pour responsable le rétrécissement géographique, décidé en 2017 au début du quinquennat d'Emmanuel Macron, de différentes aides à l'accession à la propriété, dont en premier lieu le prêt à taux zéro (PTZ). "C'est là où le PTZ a été rogné le plus qu'il y a eu un effondrement du marché", a insisté Jacques Chanut, demandant à l'exécutif de rétablir les conditions dans lesquelles s'appliquait cette aide avant ses décisions de l'an dernier.

En revanche, du côté de la rénovation de logements proprement dite, la FFB s'est félicitée de la réintégration des fenêtres dans le périmètre du crédit d'impôt à la transition énergétique (CITE), confirmée cette semaine par le gouvernement après des semaines d'annonces discordantes. Alors que la fédération s'attend à une baisse de plus de 4% de l'activité dans la construction de logements l'an prochain, elle table sur une hausse de 0,5% dans la rénovation d'habitations.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **18/12/2018 - Le million de ventes immobilières est proche en fin d'année 2018**

Selon le bilan de l'année immobilière des Notaires de France, le nombre de ventes réalisées à fin septembre 2018, et sur les douze derniers mois, s'élève à 956 000 dans l'ancien, soit un peu plus que l'année dernière : +0,8% sur un an (948 000).

Alors que les prix ont continué de progresser en 2018 dans certaines villes et que les taux immobiliers pratiqués par les banques sont restés bas, le nombre de transactions immobilières dans l'ancien s'est rapproché du cap symbolique du million !

Les Notaires de France estiment à 956 000 le nombre de ventes réalisées à fin septembre dans l'ancien, soit une très légère hausse (+0,8%) sur toute la France par rapport à l'année 2017. **Faisant donc de l'année 2018 une année tout aussi exceptionnelle pour le marché immobilier que 2017**

Et le niveau des taux immobiliers n'y est pas étranger...

Des taux de crédit exceptionnels en 2018

Contrairement à ce que certains courtiers immobiliers annonçaient en début d'année, les taux immobiliers sont restés bas en 2018. Ce qui a confirmé nos prévisions. Ainsi, les

taux en cette fin d'année ne dépassent pas **1,80% en moyenne sur 25 ans, 1,59% sur 20 ans et 1,39% sur 15 ans (hors assurance)**.

Les bons dossiers, c'est-à-dire les dossiers d'emprunteurs ayant de hauts revenus et un apport important notamment, peuvent décrocher de meilleurs taux avec en moyenne : **1,05% sur 15 ans, 1,17% sur 20 ans et 1,25% sur 25 ans (hors assurance)**.

De l'importance de se faire accompagner par un courtier immobilier

Et le bon conseil pour les acquéreurs qui se lancent dans un projet immobilier en cette fin d'année, qu'il s'agisse d'un investissement locatif, d'une acquisition de résidence principale ou secondaire ou encore d'un rachat de prêt immobilier, est de **comparer avec un courtier immobilier**.

Ce professionnel a pour rôle d'aider le particulier à trouver la solution de financement la plus adaptée à son projet. Et il négocie pour lui **les meilleures conditions** avec son réseau de partenaires bancaires.

Il facilite ainsi les démarches de l'acquéreur qui n'a plus besoin de pousser la porte de toutes les banques seul...

Des prix qui ont progressé de 3,4% dans l'ancien en 2018

Selon le bilan annuel des Notaires de France, les prix ont continué de progresser en 2018.

Si certains professionnels de l'immobilier anticipaient une hausse de l'ordre de 2% sur l'année, selon les Notaires elle a été sensiblement plus élevée avec **+3,4% en moyenne pour les appartements et 2,6% pour les maisons**. Et l'augmentation des prix est plus importante en Ile-de-France (+4,2%) qu'en province (+2,6%) pour les appartements.

« Contrairement aux appartements, la progression des prix des maisons anciennes, est légèrement plus accentuée en Province (+2,7%) qu'en Ile-de-France (+2%) ».

Notaires de France.

Dans le neuf, le baromètre **LPI-SeLoger** relève de son côté une hausse de +2,1% sur an, avec un prix moyen de 4 325 euros/m² vs 3 882 euros/m² dans l'ancien.

« En 2019, la hausse des prix devrait ralentir. »

Source : Meilleurtaux.com

• 17/12/2018 - Nouvelle hausse des prix de l'immobilier en novembre dans les plus grandes villes françaises

La hausse des prix de la pierre se poursuit en France, en particulier dans les grandes villes. À la fin du mois de novembre, en plus de la capitale, les professionnels du marché notent des augmentations conséquentes à Lyon ou encore Marseille et Montpellier. Toutefois, à certains endroits, la faiblesse des taux d'intérêt a permis de préserver le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Hausse des prix des logements dans 9 grandes villes sur 11

Au 1er décembre 2018, 9 grandes villes françaises sur 11 affichent des prix immobiliers en progression de 0,3 % en moyenne, avec un cumul de +3,4 % depuis le 1er janvier.

Le taux d'augmentation est compris entre 0,1 % (Paris, Nice, Marseille) et 0,9 % (Lyon), qui détient le record. À Rennes, Nantes et Strasbourg, la majoration est de 0,2 %, légèrement inférieure à celle observée à Toulouse (+0,3 %) ou Montpellier (+0,4 %).

Deux villes font exception en ce dernier mois de l'année avec une **évolution des prix négative : Lille (-0,2 %) et Bordeaux (-0,4 %)**.

Dans le reste de l'Hexagone, la tendance est également haussière dans les 50 autres grandes agglomérations (+0,2 % en novembre, et +1,7 % sur les 11 mois) et même dans les communes rurales (+0,1 %).

Gain de pouvoir d'achat grâce aux taux d'emprunt bas

Du fait de cette flambée des prix, **le prix au mètre carré a grimpé à plus de 4000 euros à Nice et Lyon et dépasse les 9000 euros à Paris**. Ailleurs, il approche les 3000 euros (Nantes, Toulouse, Strasbourg Rennes, ou encore Montpellier). Malgré la baisse générale, **s'offrir un bien dans la capitale des Flandres et celle du Sud-Ouest n'est pas à la portée de tous, le mètre carré coûtant près de 2700 euros et un peu moins de 4400 euros** respectivement.

Pour autant, **les acquéreurs ont gagné jusqu'à 10 mètres carrés ou plus de pouvoir d'achat immobilier au cours de la décennie**. Les taux des emprunts immobiliers, toujours proches de seuils historiques, expliquent ce phénomène.

Malheureusement pour les Parisiens, les Bordelais et les Niçois, cela ne suffit pas à financer un logement décent, dont la surface est fixée par l'Insee à 18 m² par tête pour un couple.

Source : Meilleurtaux.com

• 14/12/2018 - Le prix des logements anciens commence à baisser

Après un premier semestre marqué par des hausses successives, les prix de la pierre ont commencé à reculer dans l'ancien, et cette baisse tend à se généraliser depuis cet automne. Dans les villes les plus chères et celles de taille moyenne, le prix de l'immobilier résidentiel amorce actuellement sa descente. Toutefois, on observe encore une augmentation dans certaines agglomérations.

Le prix recule dans les villes les plus chères

Au cours du premier semestre, l'immobilier à Bordeaux, Lyon et Rennes coûtait plus cher que dans toutes les autres villes de France, hormis la Capitale.

Après une envolée parfois spectaculaire, **les prix ont commencé à régresser depuis la rentrée** (-2 % environ).

Dans la plupart des grandes agglomérations, les prix ont diminué depuis l'été, avec une baisse moyenne supérieure à -2 % pour les maisons individuelles, contre -0,4 % pour les appartements.

Dans les villes de moins de 200 000 habitants, les prix de l'ancien sont en repli depuis un an.

Avec les taux immobiliers toujours bas et la possibilité de négocier, les meilleurs profils pourraient ainsi réaliser des acquisitions intéressantes.

Pour aider dans la préparation d'un projet d'achat à crédit, chaque emprunteur peut calculer ses capacités d'emprunt avec la simulation de prêt immobilier.

A Paris et dans quelques villes, les prix font de la résistance

Au cœur de la Capitale, le prix de la pierre continue de flamber.

Les résidences de prestige, prisées par les cadres financiers venus s'installer à Paris à la suite du Brexit, voient leur cote grimper. Dans certains quartiers, **le prix du mètre carré dépasse facilement les 20 000 €**.

Dans d'autres villes, les prix de l'ancien suivent toujours une courbe ascendante. C'est notamment le cas de Lille et de Marseille où ils poursuivent leur progression.

À Saint-Étienne, ville réputée pour l'investissement locatif, une tendance similaire à celle de Marseille est observée.

S'il s'agissait auparavant de la ville la moins chère du pays, les prix ont commencé à augmenter ces derniers mois.

Malgré ces quelques exceptions, et contrairement au premier semestre où les prix grimpaient et les ventes étaient en net recul, ce dernier trimestre est marqué par **une baisse quasi générale des prix sur l'ensemble du territoire**.

Source : Meilleurtaux.com

- **14/12/2018 - En 2018, le marché du logement neuf a été ralenti par la réduction des aides à l'accession**

La réforme des aides publiques destinées à l'accès à la propriété a conduit à un recul notable du marché du logement neuf. Par conséquent, les activités et les chiffres d'affaires des professionnels de la construction et de l'aménagement immobilier ont été fortement handicapés par la chute du nombre de commandes. Ils plaident actuellement pour la reprise de ces dispositifs.

Baisse des ventes et des projets de construction

Triste bilan 2018 pour le marché du logement neuf français :

Important 30 000 projets de construction de logements ont été suspendus ou annulés en 2018 et seules 115 000 maisons ont été bâties.

Une régression globale de -15 % du volume des ventes de logements neufs a également été enregistrée. Ces chiffres ont été publiés le mois dernier par LCA-FFB.

Ce recul figure parmi les conséquences directes des changements appliqués au PTZ qui, depuis janvier, est réservé aux zones B2 et C.

Le recentrage de cette aide a drastiquement réduit le nombre de crédits octroyés.

Les spécialistes tablent sur une baisse de -25 % du recours à ce crédit sur l'ensemble de l'année.

Les nouvelles dispositions seront lentes à faire effet

De même, la disparition de l'APL Accession a contribué au ralentissement du marché du neuf, car les primo-accédants et les ménages modestes ont du mal à financer leurs projets sans aide.

La loi ELAN, promulguée en novembre, ne permettra toutefois pas de remettre le secteur à flot dans l'immédiat, il faudra sans doute plusieurs années avant que ses impacts sur l'offre soient visibles.

L'aide portant sur les travaux de rénovation sur les habitations en centre-ville est également intéressante, mais présente le défaut d'être limitée aux investisseurs.

Face à cette situation, la LCA-FFB souhaite **la poursuite du PTZ au-delà de la date butoir**.

Elle aimerait en outre que l'APL Accession soit de nouveau appliquée.

Ces aides s'avèrent nécessaires dans la mesure où les taux d'intérêt vont sûrement remonter de façon significative dans un an ou deux au plus tard.

Concernant les travaux, la fédération plaide pour une réintégration des fenêtres parmi les éléments éligibles au crédit d'impôt.

Source : Meilleurtaux.com

- **14/12/2018 - Le marché immobilier ne se détend pas**

En cette période de fin d'année, le marché immobilier est plus que jamais tendu avec une forte augmentation du nombre d'acheteurs, alors que le nombre de biens mis en vente demeure faible. Selon l'Observatoire du Moral Immobilier, environ 1,5 million d'acquéreurs potentiels ne pourront pas concrétiser leur projet, l'offre étant trop insuffisante.

Une forte hausse de la demande

L'augmentation de la demande s'explique principalement par la faiblesse des taux immobiliers que 80 % des acheteurs potentiels trouvent attractifs.

En effet, globalement, **ils ont perdu 11 points de base en un an**.

En octobre 2018, ils s'établissent à 1,43 % en moyenne, une situation qui a beaucoup profité aux emprunteurs.

Ainsi, **malgré un rapport de force favorable aux vendeurs, la majorité des acquéreurs potentiels (68%) estime que « le moment est toujours opportun pour acheter ».**

D'ailleurs, par rapport à la même période en 2017, ce pourcentage a progressé de deux points supplémentaires.

En août 2018, le cumul des transactions de logements anciens sur 12 mois atteint 947 000, alors qu'en 2017, à la même période, il était de 932 000.

Ce dynamisme du marché est cependant ralenti par la difficulté pour les acheteurs de réaliser leurs projets, faute d'offres.

Les acheteurs ont du mal à concrétiser leur projet

La forte tension qui prévaut actuellement sur le marché immobilier complique la recherche d'un logement qui correspond aux attentes et au budget des ménages, et qui leur laisse également un délai de réflexion suffisant.

La signature de la promesse de vente est donc fortement indiquée dès lors que l'acquéreur trouve un bien qui lui convient. Cette précaution lui évitera de voir une bonne affaire lui échapper.

En effet, à travers ce contrat, le propriétaire s'engage à lui réserver le bien, mais la vente pourra toujours être annulée, sous certaines conditions.

L'acheteur prendra alors le temps de réfléchir et de bien se renseigner sur ledit bien, mais aussi d'effectuer les démarches nécessaires pour l'obtention d'un prêt.

Plus de 6 mois pour dénicher un bien intéressant

Selon les chiffres de l'Observatoire du Moral Immobilier, « la recherche d'un logement correspondant à leurs attentes prend plus de 6 mois pour 36 % des acheteurs ».

Un an plus tôt, cette difficulté ne concernait que 32 % d'entre eux.

D'après toujours cette étude :

76 % des acquéreurs ont du mal à trouver un bien répondant parfaitement à leurs attentes.

59% (4 points de plus en un an) pointent du doigt les prix pratiqués, jugés irréalistes.

Et **27% dénoncent le manque de temps pour prendre une décision,** les logements intéressants se vendant beaucoup trop rapidement.

Source : Meilleurtaux.com

• 13/12/2018 - Le marché immobilier va encore frôler le million de transactions en 2018

Le nombre de ventes dans l'ancien ne dépassera pas le seuil symbolique du million de transactions cette année. Mais il en sera très proche.

Cette année encore, le million de transactions immobilières en France sera frôlé mais probablement pas dépassé. Les notaires de France enregistrent 956.000 transactions à fin septembre. L'an dernier, à la même époque, les notaires constataient un volume de vente de 948.000, avant d'atteindre finalement 968.000 sur l'ensemble de 2017. "Avec les avant-contrats, on constate un tassement des ventes d'ici la fin de l'année", précise Thierry Thomas, président de l'Institut national du droit immobilier. Le record ne sera donc pas pour 2018, néanmoins, les notaires se félicitent de cette "très bonne année".

Si sur la France entière, le volume des ventes a progressé de 0,8% d'octobre 2017 à septembre 2018 par rapport aux douze mois précédents (octobre 2016 - septembre 2017), la situation est évidemment très contrastée par région. Ainsi, en Haute-Corse, le volume a augmenté de 14,6% sur un an et en Haute-Savoie de 13,2%, quand il a reculé de 10,8% dans la Nièvre et de 10,1% dans les Hautes-Pyrénées.

Côté prix, les notaires constatent une hausse de 3,4% sur un an des appartements et de 2,6% des maisons. "Nos indicateurs avancés montrent une stabilisation des prix, pour ne pas dire une légère érosion. Il n'y a pas de risque de bulle. Le marché se calme", précise Thierry Thomas. Sauf dans la région parisienne, où la hausse annuelle des prix pourrait dépasser 5% fin décembre. "En Ile-de-France, ça chauffe un peu", admet ainsi Thierry Delesalle, notaire à Paris.

Situation contrastée en province

En province, la hausse se stabilise, mais la situation est très contrastée en fonction des villes. Ainsi, sur un an, les prix ont progressé de 18% à Bordeaux alors qu'ils ont cédé 2,1% à Saint-Etienne. Les tendances de certaines agglomérations peuvent différer de celles des communes elles-mêmes", a relativisé le notaire caennais Frédéric Violeau, notant ainsi que le centre-ville stéphanois se dépeuple, mais que les alentours de la ville gagnent des habitants.

Pour l'année à venir, les notaires attendent de voir les effets qu'aura la loi Elan. "Elle promet un choc d'offres, on ne peut que s'en réjouir", affirme Rozenn Le Beller, membre du bureau du Conseil supérieur du notariat, responsable du pôle immobilier. Mais certains dispositifs peuvent les inquiéter: "Avec le bail mobilité, par exemple, il y a un risque de précarisation du locataire", précise Rozenn Le Beller. "On est également attentif à l'encadrement des loyers". En revanche, les notaires se réjouissent du Pinel dans l'ancien, "une mesure que nous demandions depuis longtemps".

Les notaires sont également attentifs à l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) mis en place depuis le 1er janvier 2018. En effet, Thierry Thomas a constaté, surtout en province, que certains propriétaires ont préféré se défaire de certains logements qu'ils mettaient en location pour passer sous la barre des 1,3 million d'euros de patrimoine immobilier.

Source : lavieimmo.com

• 06/12/2018 - Immobilier neuf : la hausse des prix continue

Alors que les ventes ralentissent, les prix du neuf ont augmenté de 2,2 % en France ces six derniers mois.

Un logement neuf coûte 5.660 euros plus cher qu'il y a six mois, selon le dernier baromètre de Trouver-un-logement-neuf.com. Publié le 4 décembre 2018, celui-ci référence plusieurs milliers de programmes de construction dans l'Hexagone. Dans un climat de ralentissement des ventes en 2018, cette hausse des prix de 2,2 % poursuit celle observée depuis le début de l'année.

200 villes en hausse

Si, en moyenne, un logement neuf coûte 263.000 euros pour un trois-pièces, acheter à Paris ne demande naturellement pas le même budget qu'en province. Dans la capitale, un T3 se négocie, en moyenne, à 871.000 euros, alors qu'à Pau, Brest ou Perpignan, un logement neuf se vend autour de 160.000 euros !

Mais avec des prix en hausse dans la capitale de plus de 14 % sur les six derniers mois, la dynamique haussière n'est pas propre qu'au marché parisien. L'augmentation des prix est constatée dans plus de 200 communes sur tout le territoire.

Les villes situées en bord de mer sont parmi celles qui ont vu leurs prix grimper en flèche. A la Baule, à Anglet, à Sète, à Cannes ou encore à Biarritz, les logements sont plus de 10 % plus chers qu'il y a six mois.

Quelques baisses

Dans certains marchés tendus comme l'agglomération de Bordeaux, des baisses sont venues corriger la frénésie de hausse des dernières années. Dans le centre-ville et les communes voisines, on constate une diminution des prix de vente de plus de 6 %. Ce qui porte le prix moyen sous la barre des 300.000 euros pour un trois-pièces.

Autres villes où les prix ont sensiblement diminué : Meudon (-10 %), Avignon (- 8,8 %), Ajaccio (- 17 %) ou Bayonne (- 9 %). Mais malgré un fort recul des mises en vente ces derniers mois, ce resserrement de l'offre devrait « contribuer à de nouvelles augmentations dans les zones tendues », prédit Trouver-un-logement-neuf.com.

Source : Les Echos.fr

- **03/12/2018 - En 2018, c'est le grand écart dans l'évolution des prix immobiliers des grandes villes**

En 2018, les prix immobiliers devraient progresser de 3,7% en moyenne. Mais les écarts sont considérables dans les grandes villes.

En 2018, les prix immobiliers ont poursuivi leur progression, mais à un rythme moins soutenu que l'année précédente. "Durant plus de deux années, la hausse des prix des logements anciens observés lors de la signature des compromis de vente s'est faite de plus en plus rapide. Et en septembre 2017, au plus haut du rythme annuel de leur évolution, les prix augmentaient de 4,6 % sur un an. Mais cette période de hausse des prix avait déjà commencé à fragiliser la demande, dès le printemps 2017. Et la pression de la demande s'est progressivement relâchée à partir de l'été 2017, aussi bien sur le marché des appartements que sur celui des maisons", note LPI-SeLoger dans son bilan de l'année 2018.

Après une augmentation de 0,4 % en 2015, puis de 2,9 % en 2016 et de 4,2 % en 2017, l'année 2018 devrait se terminer par une hausse 3,7 % sur un an, selon les chiffres de LPI-SeLoger publiés ce lundi. En France, le prix moyen s'élève actuellement à 3.900 euros du mètre carré.

Ralentissement de la hausse

La situation n'est, évidemment, pas la même partout. Les différences d'une commune à l'autre sont même particulièrement marquées. Dans de nombreuses villes de 100.000 à 200.000 habitants, les prix baissent depuis le printemps. Sur l'ensemble de l'année, les prix immobiliers devraient ainsi avoir dégonflé de 5% à Mulhouse, 3% à Amiens 3% et 2% à Brest.

Dans les villes de plus de 200.000 habitants, la hausse des prix commence à ralentir. Le mètre carré devrait néanmoins avoir progressé de 8% en 2018 à Lyon et de 7% à Paris. "Nous sommes arrivés à des niveaux de prix qui se situent très largement au-dessus des montants que les clientèles habituelles sont en capacité d'engager pour faire l'acquisition de leur logement", explique Michel Mouillart, porte-parole du baromètre LPI-SeLoger. "En conséquence, le marché connaît des hésitations, la demande s'affaiblit et la hausse des prix se fait moins vive", souligne-t-il.

Les prix s'envolent encore à Rennes et à Bordeaux

"Certaines villes font encore exception. Le rythme de progression des prix reste soutenu (plus de 11 % sur un an) à Bordeaux et à Rennes", peut-on lire dans le baromètre SeLoger. "À Bordeaux, le phénomène de gentrification bat son plein et si l'effet LGV s'y fait sentir, d'autres facteurs contribuent à l'attractivité de Bordeaux : un urbanisme volontaire, une profonde restructuration de l'habitat et une indéniable transformation sociologique. Les ménages aux revenus moyens ont progressivement laissé la place, soit à des ménages à revenus élevés, soit à des ménages à revenus très modestes", explique Michel Mouillart.

Pour l'année 2019, le porte-parole du baromètre LPI-SeLoger s'attend à une année qui ressemblera beaucoup à 2018. "Les tendances que nous observons actuellement seront encore plus marquées". Il table sur une hausse des prix limitée, de 2,5%. Il l'explique par des taux de crédits immobiliers qui vont remonter et la mise en place du prélèvement à la source et de l'effet psychologique d'appauvrissement qui va en résulter. "On peut craindre un certain attentisme de la part des emprunteurs au cours du premier trimestre de l'année - voire sur l'ensemble du 1er semestre".

Source : lavieimmo.com

- **01/12/2018 - Dans quels quartiers les prix des appartements flambent à cause d'une vue sur la tour Eiffel?**

Une vue sur le symbole de la capitale française a un impact sur le prix d'un bien immobilier. MeilleursAgents a tenté de mesurer son ampleur.

La tour Eiffel fêtera ses 130 ans l'année prochaine. Si à l'époque de l'Exposition universelle de 1889 la dame de fer a mis du temps à s'imposer – certains artistes ont dénoncé " une tour vertigineusement ridicule, dominant Paris, ainsi qu'une noire et gigantesque cheminée d'usine, écrasant de sa masse barbare tous nos bâtiments humiliés" – elle est aujourd'hui une vue très recherchée.

MeilleursAgents, spécialiste de l'estimation immobilière, a mesuré l'impact de la vue de la tour Eiffel sur le prix d'un logement à Paris. Thomas Lefebvre, directeur scientifique de MeilleursAgents, précise qu'ils ont "gardé les immeubles ayant une vue sur plus de la moitié de la dame de fer". En effet, "les situations diffèrent entre un appartement du 16ème avec une vue dégagée et un appartement dans le 19ème avec une vue partielle, entre une vue sur l'ensemble de l'édifice depuis le salon ou une vue sur le seul dernier étage depuis la salle de bains", précise le spécialiste.

Peu d'immeubles ont vu sur la tour Eiffel

Ainsi, si la tour Eiffel est le symbole de Paris, finalement peu de Parisiens la voit régulièrement. Seuls 10% des immeubles parisiens possèdent au moins un logement avec une vue sur la tour Eiffel. Sans surprise, c'est dans le VIIème arrondissement que la proportion d'immeubles avec vue est la plus forte. Plus d'un quart des immeubles disposent d'une vue dégagée sur la tour. Suivent le VIIIème arrondissement et le XVème arrondissement. "À l'inverse, dans le XVIIème et le XIIIème, moins d'un immeuble sur 50 dispose d'au moins un appartement avec cette vue exceptionnelle", affirme l'étude.

L'étude montre que l'effet "vue sur la Tour Eiffel" fait augmenter les prix de 2% en moyenne dans la capitale. Ainsi, le prix peut monter jusqu'à 9% dans le 1er arrondissement, 6,5% dans le VIème, 5,9% dans le VIIIème, 5,7% dans le VIIème et 3,8% dans le XVIIIème arrondissement.

Source : lavieimmo.com

- **28/12/2018 - USA/Immobilier-Baisse inattendue des ventes dans l'ancien**

WASHINGTON/NEW YORK, 28 décembre (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

- * **VENTES DANS L'IMMOBILIER ANCIEN -0,7% EN NOVEMBRE**

28 décembre - Les ventes dans l'immobilier ancien ont baissé contre toute attente en novembre, dernier signe de faiblesse en date du marché immobilier américain, a annoncé la fédération nationale des agents immobiliers (NAR) vendredi.

Son indice a diminué de 0,7% par rapport à octobre, à 101,4. L'indice d'octobre n'a pas été révisé.

Les économistes interrogés par Reuters anticipaient une hausse de même ampleur.

Par rapport à novembre 2017, les ventes reculent de 7,7%, un septième tassement d'affilée.

Lawrence Yun, chef économiste de la NAR, fait toutefois remarquer que la statistique n'a pas encore pris en compte des conditions de prêt devenues plus favorables dans le crédit immobilier.

- * **LES PRIX IMMOBILIERS EN HAUSSE DE 5,0% SUR UN AN**

26 décembre - Les prix immobiliers des 20 principales métropoles des Etats-Unis ont augmenté de 5,0% sur un an en octobre, un chiffre très proche des attentes, montrent mercredi les résultats de l'enquête mensuelle S&P CoreLogic Case-Shiller.

Les économistes interrogés par Reuters attendaient en moyenne une progression de 4,9% après celle de 5,2% en septembre (5,1% en première estimation).

Sur une base mensuelle et en données corrigées des variations saisonnières (CVS), les prix immobiliers des 20 grandes métropoles suivies par Case-Shiller sont en hausse de 0,4% après +0,7% en septembre, alors que les économistes interrogés par Reuters attendaient en moyenne une augmentation de 0,2%.

- * **HAUSSE DE 1,9% DES REVENTES DE LOGEMENTS**

19 décembre - Les reventes de logements aux Etats-Unis ont augmenté de manière inattendue en novembre, mais affichent leur plus forte baisse annuelle en sept ans et demi, dernier signe en date de la morosité du marché immobilier.

La National Association of Realtors (NAR) a fait état mercredi d'une hausse de 1,9% des reventes le mois dernier à 5,32 millions en rythme annualisé, contre 5,22 millions en octobre (chiffre non révisé).

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une baisse des reventes de logements de 0,6% à 5,20 millions en rythme annualisé pour le mois de novembre.

Toutefois, l'activité sur le marché des logements anciens, qui représente environ 90% du marché immobilier américain, accuse une baisse de 7,0% sur un an, la plus forte en rythme annuel enregistrée depuis mai 2011.

Le prix médian de revente a augmenté de 4,2% sur un an en octobre à 257.700 dollars (225.480 euros).

- * **REBOND DES MISES EN CHANTIER GRÂCE À L'HABITAT COLLECTIF**

18 décembre - Les mises en chantier de logements ont rebondi en novembre aux Etats-Unis après deux mois de baisse, grâce à un bond de la construction d'immeubles collectifs, mais le segment des maisons individuelles est resté morose, témoignant des difficultés persistantes du marché immobilier américain.

Les mises en chantier ont augmenté de 3,2% le mois dernier à 1,256 million en rythme annualisé, a annoncé le département du Commerce mardi. La statistique d'octobre a été révisée en baisse à 1,217 million d'unités au lieu de 1,228 million.

Le nombre de permis de construire a bondi de 5,0% à 1,328 million d'unités, sous l'impulsion là aussi de l'habitat collectif.

Les économistes interrogés par Reuters prévoient en moyenne un repli des mises en chantier au rythme de 1,225 million d'unités en novembre.

Les mises en chantier d'immeubles collectifs ont bondi de 22,4% au rythme de 432.000 unités, et les permis de construire ont augmenté de 14% à 480.000 dans ce segment d'activité.

La construction de maisons individuelles, principal segment du marché immobilier, a en revanche reculé de 4,6% à 824.000 unités annuelles, son niveau le plus bas depuis mai 2017. Les permis ont légèrement progressé, de 0,1%, à 848.000.

Le segment de la construction de maisons ralentit depuis son record de plus de dix ans de 948.000 unités en novembre 2017.

*** INDICE DE LA NAHB EN REcul À 56 EN DÉCEMBRE**

17 décembre - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a rétrogradé en décembre à son niveau le plus bas depuis mai 2015, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée lundi.

L'indice s'établit à 56 60 en novembre, alors que les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à ce qu'il progresse à 61.

Le sous-indice mesurant l'opinion des professionnels sur les ventes de logements individuels a également fléchi, à 61 contre 67 en novembre, et celui mesurant leur opinion sur les ventes à un horizon de six mois a baissé à 61 contre 65.

*** DÉPENSES DE CONSTRUCTION -0,1% EN OCTOBRE**

3 décembre - Les dépenses de construction ont baissé pour le troisième mois d'affilée en octobre avec une contraction des projets dans le privé, a annoncé le département du Commerce lundi.

Ces dépenses ont baissé de 0,1% à 1.310 milliards de dollars, soit le même pourcentage qu'en septembre (inchangées en première estimation), alors que les économistes interrogés par Reuters anticipaient une hausse de 0,4%.

Par rapport à octobre 2017, ces dépenses ont augmenté de 4,9%.

L'investissement dans la construction privée a baissé de 0,4% en octobre après une hausse de même ampleur en septembre. L'investissement dans le privé résidentiel a fléchi de 0,5% au niveau le plus bas depuis novembre 2017.

Sur la période janvier-septembre, l'investissement résidentiel est en recul, l'un des principaux risques affectant la croissance économique qui en est à sa neuvième année.

L'investissement dans l'immobilier privé non résidentiel a diminué de 0,3%, après une hausse de 0,7% en septembre.

L'investissement dans l'immobilier public a lui augmenté de 0,8% après un tassement de 1,5% en septembre.

Source : fr.reuters.com

• 14/12/2018 - Le marché immobilier américain vaut la peine

Depuis des années, bon nombre de caisses de pension suisses sont solidement positionnées sur le marché national dans la catégorie des placements immobiliers. Néanmoins, compte tenu de sa petite taille, le marché suisse offre un nombre limité d'opportunités de placement. Or, le potentiel de l'immobilier étranger n'est pas totalement exploité, ce qui est regrettable. Laissez-nous vous expliquer pourquoi.

Au cours des dernières années, les prix de l'immobilier n'ont cessé de croître à l'échelle mondiale. Cependant, les taux d'intérêt ont évolué différemment: tandis que la banque centrale américaine (Fed) a entamé son revirement de taux dès décembre 2015, ces derniers sont restés faibles en Suisse. Ce contexte de faiblesse persistante a amené les caisses de pension suisses à réaliser d'importants investissements sur le marché national. Néanmoins, pour les caisses de pension suisses, la taille limitée du pays entraîne un assèchement du marché. Raison de plus pour se tourner vers l'étranger. En effet, exploiter au mieux la quote-part immobilière autorisée à l'étranger a un impact positif sur la diversification.

Le plus grand marché immobilier au monde

Le marché immobilier américain institutionnel est le plus grand marché immobilier du monde. Avec 2,7 milliers de milliards de dollars américains, il est presque quatre fois plus grand que le marché japonais, pourtant en deuxième position. En outre, le marché immobilier américain est presque aussi gros que celui de la Grande-Bretagne, de l'Allemagne, de la France, du Japon, de la Chine et de Hongkong réunis (cf. illustration A). Le marché américain offre d'importantes opportunités de placements à la fois variées et attractives.

La liquidité par excellence

Les États-Unis enregistrent un énorme volume de transactions: chaque année, des biens immobiliers à hauteur de 300 milliards de dollars américains en moyenne passent aux mains de nouveaux propriétaires, et cette moyenne se maintient sur tout un cycle conjoncturel. Ainsi, par exemple, les États-Unis ont absorbé plus de 22% du volume de transactions en 2017. Pour prendre la mesure de ce chiffre, il suffit de comparer ce volume moyen de 300 milliards de dollars au produit intérieur brut annuel de la Suisse, qui s'élève à environ 680 milliards de dollars.

La transparence élevée facilite les négociations tarifaires

Même en termes de transparence, le marché immobilier américain est un modèle. En effet, aux États-Unis, les conditions légales, les normes élevées en matière de disponibilité des données et de qualité, et les mesures régulières de la performance assurent une transparence inégalée. Le Multiple Listing Service (MLS) contribue tout autant à un échange ouvert d'informations: ce système d'informations sur l'immobilier présente clairement les offres immobilières disponibles et leurs prix de vente. Il est donc facile de trouver et de comparer les biens de son choix. Parallèlement, il facilite les négociations tarifaires, car acheteurs et vendeurs disposent des mêmes informations.

Marché immobilier américain: des caractéristiques de diversification optimales

Le marché immobilier américain offre aux investisseurs suisses trois caractéristiques de diversification absolument décisives:

- **Une corrélation faible**

La corrélation des rendements entre les différents marchés est plutôt faible. Par exemple, entre 2003 et 2016, le marché immobilier américain présentait une corrélation de 0,23 avec le marché suisse et de 0,33 avec le marché allemand.

- **Un important volume de marché**

Compte tenu de son importance économique et de sa diversification dans de nombreux secteurs, le marché immobilier américain présente une croissance élevée des recettes locatives par rapport aux autres marchés.

- **Un portefeuille immobilier diversifié**

Les quatre principaux secteurs immobiliers – bureaux, commerce de détail, logements et logistique – sont représentés dans différents secteurs économiques et présentent d'importantes différences en termes de structure des locataires et de capital requis. Ils contribuent donc largement à diversifier un portefeuille immobilier.

Toutes ces caractéristiques positives peuvent aider les investisseurs à se constituer un portefeuille immobilier international bien diversifié. Ils peuvent ainsi réduire le gros risque

encouru par la plupart des caisses de pension suisses qui sont solidement ancrées dans le marché national. Outre ces conditions de diversification optimales, il y a d'autres raisons d'investir dans le marché américain: par exemple, le marché américain est très résistant et les revenus issus des immeubles Core sont très stables.

Résistance en périodes de crise

Au titre de premier marché immobilier au monde, le marché américain devrait constituer une part importante de tout portefeuille international bien diversifié. En effet, même durant la crise financière, les placements immobiliers ont prouvé leur capacité de résistance. Pendant la crise, les fonds immobiliers et les REIT (Real Estate Investment Trusts = sociétés commerciales immobilières) similaires aux actions ont certes essuyé des pertes considérables, mais les immeubles détenus directement se sont avérés nettement plus résistants).

Solidité assurée par les immeubles Core

Les immeubles Core sont ceux qui présentent les plus faibles risques. Ils se distinguent par leur emplacement idéal dans les centres-villes et par la qualité des locataires. On retrouve ces caractéristiques à proximité des carrefours importants, des établissements publics et dans les centres logistiques proches des autoroutes et autres grandes artères. En outre, les revenus générés par les immeubles Core restent extrêmement stables sur tout le cycle conjoncturel, car les vacances sont toujours de courte durée et les loyers sont souvent définis par contrat sur de nombreuses années. Le financement s'effectue principalement avec une faible quote-part de capitaux étrangers. Avec des immeubles Core, les investisseurs adoptent une stratégie de placement durable et solide.

L'essentiel réside dans l'expertise

Grâce à leur important volume de placement, les investisseurs institutionnels ont aisément accès à diverses opportunités de placement sur tous les marchés. Le défi réside plutôt dans la capacité à faire le bon choix parmi cette multitude d'investissements. C'est pourquoi il est indispensable de disposer d'une expertise immobilière, d'expérience et surtout d'un réseau et d'une gestion solides sur place afin de gérer efficacement ses biens et d'analyser correctement les transactions pour pouvoir les structurer et assurer leur succès.

Source : zurichinvest.ch

- **17/12/2018 - Marché du logement: le prix moyen au Royaume-Uni en baisse de 10 000 £ | Argent**

Les prix demandés pour les maisons qui arrivent sur le marché britannique sont près de 10 000 £ inférieurs à ceux d'octobre, le marché de l'immobilier s'approchant de sa pire performance annuelle depuis près de 10 ans.

Le prix moyen demandé pour une maison britannique a baissé de 3,2%, soit 9 719 £, entre octobre et décembre, pour s'établir à 297 527 £, selon le site internet de l'immobilier Rightmove, les prix ayant respectivement chuté de 1,7% et 1,5% en novembre et décembre.

Le fléchissement des prix à la fin de 2018 a entraîné une hausse de 0,7% des prix demandés sur l'ensemble de l'année, soit le taux de croissance le plus faible enregistré depuis 2010. Les points névralgiques traditionnels de Londres et du sud-est de l'Angleterre sont devenus les points les plus faibles de cette année, enregistrer les plus fortes baisses annuelles des prix demandés.

Cela fait suite à une hausse de 1% des prix de vente britanniques en 2017. Rightmove prédit une croissance nulle des prix britanniques en 2019, dans un contexte de coût abordable et d'incertitude concernant le Brexit.

Le marché immobilier est une pierre angulaire de l'économie britannique et génère une part importante des dépenses de consommation, allant du bricolage aux tapis et aux meubles. Mais les acheteurs et les vendeurs étant réticents à payer les prix actuels du marché, en particulier dans l'est et le sud de l'Angleterre, où les prix ont monté en flèche ces dernières années, les analystes s'attendent à ce que les conditions difficiles se répercutent sur le marché de l'immobilier.

Et si un ralentissement des prix sera bien accueilli par les acheteurs plus jeunes et ceux ayant des revenus plus faibles, toute baisse de valeur devrait faire peser une pression supplémentaire sur les députés pour qu'ils concluent un accord sur le Brexit.

Miles Shippside, directeur et analyste du marché de l'immobilier chez Rightmove, a expliqué que la chute des prix demandés était plus que du ralentissement festif habituel de l'intérêt des acheteurs. Il a déclaré: «Il est habituel que les vendeurs qui arrivent sur le marché fassent baisser leurs prix à l'approche de Noël pour tenter d'attirer les acheteurs distraits. Nous ne devrions donc pas trop insister sur le simple fait de deux baisses mensuelles consécutives.

«Cependant, ces chutes ont été plus importantes que d'habitude, ce qui en fait la plus forte chute en deux mois depuis six ans, ce qui montre qu'il n'ya pas que des forces saisonnières en jeu.»

À Londres et dans l'est et le sud-est de l'Angleterre – les trois régions où le prix de l'immobilier a le plus augmenté depuis 2012 – les prix demandés baissent désormais d'une année sur l'autre. Les prix ont diminué de 1,1% dans la capitale en décembre, à 602 996 £, de 0,9% dans le sud-est à 389 180 £ et de 0,7% à l'est de 341 818 £.

Une baisse dans ces zones de banlieue suggère que «l'effet de ricochet», où les prix en hausse rapide à Londres se répercutaient sur les zones environnantes au cours des années de forte expansion, s'est maintenant inversé, la baisse des prix dans la capitale s'étendant désormais au sud.

Source : nouvelles-du-monde.com

- **10/12/2018 - L'immobilier : grand perdant du Brexit**

A trois mois de la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne, le marché immobilier britannique a atteint son plus bas niveau depuis 2012.

La période des fêtes est toujours compliquée pour le marché immobilier mais, cette année, cette tendance est accentuée par la perspective du Brexit. Selon une étude de la Royal Institution of Chartered Surveyors (Rics), le nombre de personnes voulant acheter un bien immobilier a baissé de 15% en octobre, atteignant ainsi son niveau le plus bas depuis septembre 2017. Cette baisse de la demande a entraîné une baisse des prix des propriétés de 11% en novembre, niveau le plus bas depuis septembre 2012. Le ralentissement du marché immobilier a également occasionné une baisse de la construction de logements neufs au Royaume-Uni. Selon cette étude, les prévisions pour les prochains mois voient la baisse de la demande sur le marché immobilier s'accroître. Si le Brexit est mauvais pour les agents immobiliers, c'est cependant une bonne nouvelle pour les acquéreurs qui recherchent un logement au Royaume-Uni.

Le Brexit a même certains effets positifs sur l'économie. Si le chômage a augmenté de 0.1% sur les trois derniers mois, la donne pourrait rapidement changer. En effet, le nombre de travailleurs européens quittant le Royaume-Uni sur l'année 2018 est un des plus hauts jamais enregistrés avec 132 000 départs. Parallèlement, le nombre de travailleurs britanniques occupant un poste au Royaume-Uni a augmenté de 448 000 personnes. De plus, 845 000 emplois sont actuellement inoccupés au Royaume-Uni, un record. Enfin, les salaires ont augmenté de 3.2% lors de l'année écoulée. De bonnes nouvelles donc pour l'économie britannique alors que la livre sterling est repartie à la hausse après la victoire de Theresa May lors du vote de défiance organisé au sein de son parti.

Source : londresmag.com

- **07/12/2018 - Immobilier au Royaume-Uni : le Brexit est favorable aux acheteurs**

Le Brexit continue d'apporter son lot de bouleversements dans la vie des Britanniques et dans l'économie du pays. Dans le secteur immobilier en particulier, le souhait d'indépendance de la Grande-Bretagne vis-à-vis de l'Union européenne a entraîné une chute spectaculaire des prix. Celle du mois de novembre fut la plus forte baisse jamais enregistrée au cours de ces 6 dernières années.

Les prix ont dévissé fortement, même à Londres

Pour espérer emménager à Londres, il fallait pouvoir y mettre le prix. La capitale britannique est en effet connue pour être l'une des villes les plus chères au monde, notamment en matière d'immobilier. Pourtant, depuis que le Brexit est à l'ordre du jour, le prix de la pierre n'a cessé de chuter.

En moyenne, sur une année, le recul global enregistré est de -2,4 %. Et même en plein cœur de la capitale, une régression de -7,1 % a été constatée.

De gros écarts existent toutefois entre les différents districts ; ceux du sud du Grand Londres semblent être les plus touchés par cette baisse.

Ailleurs aussi !

L'immobilier londonien n'est pas le seul à avoir subi cet effet de la sortie du Royaume-Uni de l'UE. Dans le reste du pays également, les prix des maisons ont été revus à la baisse.

En 12 mois, le nord de l'Angleterre a connu un repli de -2,4 %, soit autant qu'à Londres.

Même en ne tenant compte que des chiffres d'octobre dernier, la baisse dans l'ensemble du pays atteint -1,7 %.

L'effet « Brexit » est indéniable

Pour le moment, et selon les spécialistes,

« Il est impossible de savoir si le Brexit aura un impact positif ou négatif sur l'économie du Royaume-Uni en général ».

Mais l'inquiétude gagne du terrain auprès des citoyens, surtout concernant le marché immobilier où les jeunes, primo accédants de surcroît, hésitent à investir dans la pierre. Le recours aux conseils d'un courtier est d'ailleurs fréquent pour ceux qui souhaitent se lancer.

Cette incertitude des acheteurs pousse les propriétaires et les agences immobilières à revoir les tarifs à la baisse. La stratégie fonctionne, puisque **la vente de maisons a augmenté de +1 %**. Malheureusement, pour les cédants, il s'agit d'une demi-bonne nouvelle, puisque la fonte des prix a engendré un manque à gagner considérable, de l'ordre de 5 000 livres par transaction, en moyenne.

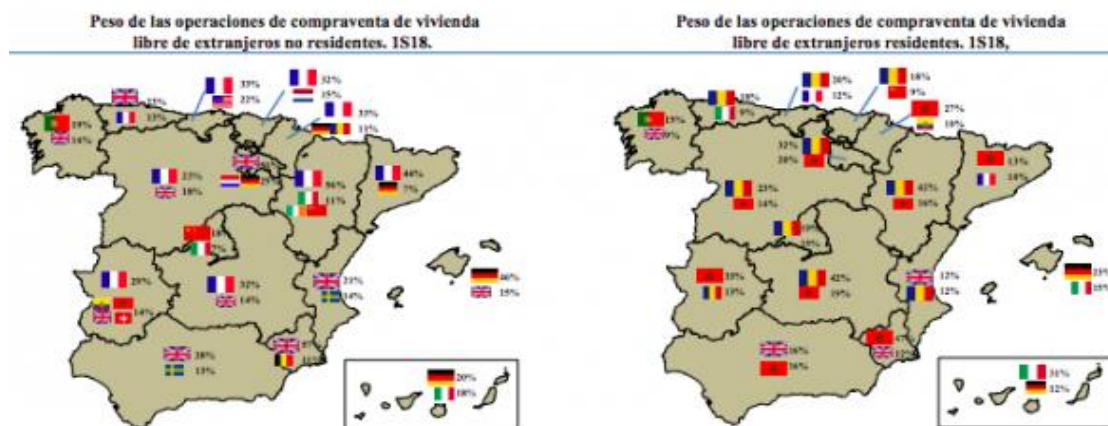
Source : Meilleurtaux.com

- **17/12/2018 - Immobilier: Les Marocains parmi les principaux acquéreurs en Espagne**

7% des achats immobiliers en Espagne, effectués par les étrangers, reviennent à des Marocains, pour la plupart résidant dans la péninsule ibérique.

Parmi 53.359 logements acquis par des étrangers en Espagne au premier semestre, 3.662 ont été achetés par des Marocains (3.555 par des Marocains résidents en Espagne et 107 par des Marocains non-résidents). Ce volume transactionnel initié par des Marocains est en hausse de 28% par rapport à juin 2017, soit la plus forte progression observée par le Conseil général du Notariat espagnol qui vient de publier son bulletin statistique semestriel.

Le prix moyen des logements acquis par les Marocains en Espagne s'élève, quant à lui, à 693 euros le mètre carré pour les résidents, et à 1.606 euros le mètre carré pour les non-résidents.



da * El dato ofrecido junto a la bandera hace referencia al peso de las operaciones de compraventa de vivienda libre de esa nacionalidad sobre el total de las operaciones de extranjeros en la CC.AA según residencia.
da ** La bandera de mayor tamaño corresponde a la nacionalidad con mayor peso dentro de la CC.AA. Asimismo, la bandera de menor tamaño corresponde a la segunda nacionalidad con mayor peso dentro de la CC.AA.
ente: Centro de Información Estadística del Notariado

Le volume de logements acquis par les étrangers représente 18% du nombre total des transactions immobilières enregistrées en Espagne durant la même période.

Les Britanniques maintiennent leur position au sommet du classement par nationalité des achats immobiliers par les étrangers (14,3 % du total), suivis des Français (7,9%), des Allemands (7,8%) et des Roumains (7,3%).

Les deux tiers des transactions sont ainsi dominés par les citoyens de l'UE (incluant les Britanniques). Le tiers restant correspond aux acheteurs hors UE, dont ceux du Maroc (6,9%), de la Chine (4,2%) et de la Russie (3,2%).

La croissance du volume des achats par les étrangers recouvre néanmoins des évolutions contrastées selon les régions. Les plus fortes hausses ont été enregistrées dans la région d'Aragon (30,9%), l'Estrémadure (27,4%), de Murcie (21,3%) et de Castilla La Mancha (20,2%). Les plus fortes baisses ont été constatées dans les îles Baléares (-11,2%) et les îles Canaries (-10,6%).

L'attrait des acheteurs étrangers pour l'immobilier résidentiel en Espagne se justifie par les niveaux historiquement bas des taux d'intérêt, mais aussi, et surtout, par les niveaux de prix encore faibles dans la plupart des régions d'Espagne (comparativement à d'autres pays), et plus particulièrement en dehors des quartiers centraux de Madrid, de Barcelone, de Marbella et des Baléares.

Le Conseil général du Notariat espagnol table sur un volume record de 106.000 achats immobiliers par les étrangers au titre de l'année 2018, soit trois fois plus que le nombre d'achats constatés voici dix ans.

Source : fr.le360.ma

- **14/12/2018 - Investir dans une location touristique à Barcelone, c'est encore possible**

Acheter un bien immobilier en Espagne et le mettre en location est un projet qui attire de nombreux Français. Maisons, studios et appartements accessibles à petits budgets, rentabilité brute intéressante : que ce soit pour la location touristique, aujourd'hui limitée par la loi, ou pour la location classique, Barcelone figure parmi les villes espagnoles les plus attractives pour ce type de placements.

Restriction de l'octroi de licence touristique

Ces cinq dernières années, la location touristique s'est beaucoup développée en Espagne. L'activité est notamment portée par la vague de l'économie de partage et par l'apparition des plateformes de location de courte durée.

Les grandes comme les petites agglomérations comptent aujourd'hui de nombreux biens proposés aux vacanciers et aux personnes de passage.

La prolifération des offres de location saisonnière ou touristique n'est pas sans impact sur les populations, les prestataires en hébergement locaux et les municipalités.

Cette pratique est par ailleurs dénoncée par les hôteliers, comme **une concurrence déloyale**. On assiste en effet actuellement à la hausse du prix des logements et à la chute de l'offre de location dans plusieurs villes.

Pour pallier le problème, les autorités espagnoles ont adopté des mesures drastiques visant à **restreindre la délivrance de licence pour la location touristique**.

Par exemple, la ville de Barcelone n'octroie quasiment plus cette autorisation depuis mars 2017, sauf pour la zone 4 de la région.

Investissement locatif à Barcelone

Ceux qui souhaitent investir en locatif dans la région barcelonaise pourront se tourner vers la Costa Dorada.

Dans la province de Tarragone, au sud de Barcelone, cette partie du littoral est très fréquentée par les vacanciers en été et se trouve dans la zone 4. L'obtention de licence touristique y est toujours possible. Un placement locatif dans ses environs offre un rendement brut de l'ordre de 4 % à 5 %.

Par ailleurs, Barcelone attire de nombreux étudiants, jeunes cadres, expatriés et la demande de location classique y demeure forte.

Chaque année, les loyers augmentent en moyenne de +15 %, ce qui assure aux investisseurs **un rendement brut d'environ 6 % à 7 %**.

Le placement ne requiert cependant pas un budget important (à partir de 180 000 euros).

Ainsi, en dépit des difficultés pour l'obtention de licence de location saisonnière, la ville reste intéressante pour investir en locatif.

Source : Meilleurtaux.com

- **12/12/2018 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Décembre 2018**

La location résidentielle au top des investissements en Espagne

Depuis un an, la location de logement est l'actif le plus rentable en Espagne. Au 3ème trimestre 2018, la rentabilité est de +10,9%, en incluant le loyer et la plus-value pour la revalorisation du logement. Les résultats qu'offrent les actifs financiers sont soit stables, soit négatifs (la Bourse espagnole a chuté de 9,6% au 3ème trimestre). Le prix moyen de la location en Espagne est de 8,20 €/m², mais avec une forte disparité géographique. La Communauté de Madrid avec 12,90€ et la Catalogne avec 12,10€ sont les régions les plus chères. Extremadura (4,60€) et Castille-La Manche (5,00 €) sont les moins chères.

Barcelone est la ville la plus chère en location : un studio de 60 m² se loue en moyenne 960 €.

Prix à l'achat : confirmation de la baisse à Barcelone et de la stabilité à Madrid

Le site immobilier Idealista confirme en novembre la tendance enregistrée en octobre. A Barcelone les prix baissent de 1% en un mois, c'est la cinquième baisse en 6 mois dans la capitale catalane, du jamais vu depuis 2013. L'incertitude politique continue à tétaniser le marché immobilier barcelonais. A Madrid, après les folles hausses du premier semestre, l'atterrissage se fait en douceur avec des prix quasi-stables à +0,2% en un mois. La tendance devrait se poursuivre dans la capitale espagnole. Parmi les grandes villes, c'est Las Palmas qui enregistre la plus forte hausse mensuelle avec +1,3% devant Valence (+1%), et Séville (+0,6%).

Les hypothèques à taux fixes deviennent majoritaires

Pour la première fois en Espagne, les hypothèques à taux fixes sont plus nombreuses que celles à taux variables dans trois communautés autonomes : en Catalogne (55%), dans la Région de Murcie (54%) et dans les Asturies (53%). Historiquement, les hypothèques à taux fixes étaient marginales il y a 20 ans en Espagne (moins de 10% des emprunts hypothécaires). D'ailleurs les hypothèques à taux variables avaient été l'une des causes de la crise immobilière en Espagne avec la hausse des taux d'intérêt qui, à l'époque, avait étranglé les ménages. Les hypothèques à taux fixes représentent désormais 41% des nouveaux crédits au 3ème trimestre 2018. L'hypothèque moyenne contractée est de 126.000 € sur une durée de 23 ans.

L'ancienne prison de Barcelone transformée... en logement social

L'ancienne prison de Barcelone (la « Modelo ») transformera ses cellules en logements sociaux. Ada Colau, la Maire de la cité catalane, a présenté le projet de réalisation de 150 logements et 7 équipements collectifs (une garderie, une maison de retraite, un centre sportif,...) dans l'enceinte de la prison. L'investissement total sera de 94 millions € (dont 50% de la municipalité et autant de la Generalitat, la région Catalogne). Les travaux démarreront en 2020 pour s'achever en 2022.

Madrid et Barcelone parmi les 30 villes les plus « durables » de la planète

Madrid et Barcelone entrent dans le classement des 30 villes les plus « durables » au monde. Arcadis, société internationale d'ingénierie et de conseil pour les actifs naturels et construits, publie la nouvelle édition de son classement des villes durables dans le monde, le «Sustainable Cities Index». Londres est identifiée comme la ville la plus durable dans ce classement 2018, avec des scores très élevés pour les dimensions humaines et économiques. Stockholm, Edimbourg, Singapour et Vienne suivent au classement. Le haut du classement est composé essentiellement avec des métropoles européennes bien établies, ainsi que de quelques villes asiatiques, comme Hong Kong et Séoul. Madrid est à la 21ème place et Barcelone à la 28ème place. Si nous nous limitons uniquement aux facteurs environnementaux, les deux cités espagnoles améliorent leurs positions, avec Madrid à la 15ème place et Barcelone à la 22ème. Pour les facteurs sociaux, Madrid entre dans le top 10 et Barcelone occupe la 24ème position. Les deux villes se distinguent par l'accès à l'éducation, la numérisation et la faible criminalité.

Voulez-vous acheter un village ?

Facette méconnue de l'immobilier en Espagne, près de 200 villages sont en vente. Pour un prix variant de quelques dizaines de milliers d'euros à 5 millions. La majorité de ces villages sont concentrés dans le nord de l'Espagne. Les vendeurs sont des familles ou des particuliers, quelquefois des entreprises et très rarement des communes. Les acheteurs, à 70% des étrangers, sont des entrepreneurs ou personnes physiques à revenus plutôt élevés. Les deux-tiers des achats sont destinés à les transformer en hébergements touristiques.

Maisons de retraite : 2000 millions € investis en 3 ans

Les maisons de retraite ont attiré plus de 2 milliards d'euros d'investissements dans les opérations immobilières entre 2015 et 2017 en Espagne, selon un rapport du cabinet de

conseil CBRE. L'investissement est principalement dû au manque de places disponibles sur le marché espagnol, qui, avec 4,3 lits pour 100 personnes de plus de 65 ans, est inférieur au ratio de 5 recommandé par l'Organisation mondiale de la santé (OMS). Le déficit, de 100.000 lits, se comble rapidement puisque l'Espagne est le deuxième pays européen où ce secteur se développe le plus (6%), après l'Allemagne (15%). La croissance de la demande s'explique par l'augmentation de l'espérance de vie et le vieillissement progressif de la population. Les personnes âgées de plus de 65 ans représenteront 38% de la population en 2050. Il faudra 200.000 lits supplémentaires en 2030 et 400.000 en 2050 pour se conformer aux recommandations de l'OMS.

Deutsche Bank investira 1500 millions € dans l'immobilier espagnol

DWS, le gestionnaire de fonds d'investissement de la banque allemande Deutsche Bank, veut continuer à investir en Espagne après la reprise du centre commercial Diagonal Mar à Barcelone. Le fonds investira jusqu'à 1 500 millions d'euros dans l'achat de nouveaux actifs au cours des trois prochaines années. DWS continue d'étudier l'achat d'actifs commerciaux et de bureaux, tout en soulignant son intérêt pour les activités logistiques et résidentielles.

Demande en forte hausse dans le secteur logistique

Les entrepôts logistiques sont devenus l'un des actifs immobiliers vedettes de cette année. Entre janvier et septembre cette activité immobilière a attiré 875 millions d'euros d'investissement, soit 3% de plus que pour toute l'année 2017. Et si les prévisions sont atteintes, l'exercice pourrait aboutir à un volume proche à 1 200 millions d'euros; un chiffre qui dépasse de loin celui enregistré ces dernières années.

Alerte du FMI

Le Fonds monétaire international appelle l'Espagne à commencer à suivre de près l'évolution des prix de l'immobilier. A partir des données de 2017, le FMI détecte les premiers signes d'une « légère surévaluation », même si le Fonds souligne que ce n'est pas une nouvelle bulle. « Bien qu'il n'y ait toujours aucune preuve claire d'une déviation significative, les autorités doivent rester vigilantes », a déclaré le Fonds. Pour cette raison, le FMI demande aux autorités de contrôle espagnoles d'étendre les outils à leur disposition pour faire face aux risques financiers et contrôler l'octroi de crédits. Ces instruments doivent déjà être « prêts à être utilisés ».

Euribor à la hausse = Taux d'intérêts à la hausse

L'Euribor en négatif, c'est bientôt fini. Après plus de deux années au cours desquelles des centaines de milliers de ménages ont profité de taux hypothécaires particulièrement bas, l'Euribor, l'indicateur de référence de la plupart des prêts pour l'achat de logements en Espagne est entré dans une tendance haussière. La reprise économique, la hausse des prix et la fin des aides spéciales de la Banque centrale européenne (BCE) ont amené l'Euribor à abandonner ses plus bas historiques et ont entraîné un changement de tendance.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **30/12/2018 - Chine : la production d'acier en hausse de 8,3% de janvier à novembre**

La production d'acier de la Chine a augmenté de 8,3% sur un an pour atteindre 1,01 milliard de tonnes sur les onze premiers mois de l'année, selon l'organe suprême de la planification économique du pays.

Le taux de croissance était de 7,8% pour la période janvier-octobre, et de 1,1% à la même période de l'année dernière, a indiqué la Commission nationale du développement et de la réforme.

La croissance s'est accélérée malgré la faible demande des secteurs des infrastructures et du développement immobilier, tous deux grands consommateurs d'acier.

Les investissements dans le développement immobilier du pays ont progressé de 9,7% sur les onze premiers mois, avec un taux de croissance en recul pendant quatre mois consécutifs.

Pour le mois de novembre, la production d'acier du pays a augmenté de 11,3% sur un an, contre une baisse de 2,9% enregistrée en novembre 2017, selon les données de la commission.

Source: French.xinhuanet.com

- **28/12/2018 - Pour éviter les abus dans les HLM, Pékin mise sur la reconnaissance faciale**

Les autorités de la capitale veulent empêcher les sous-locations illégales et renforcer la surveillance des citoyens.

Non, il ne s'agit pas du dernier épisode de la série culte "Black Mirror" sur Netflix. A Pékin, les autorités s'activent pour intégrer des serrures à reconnaissance faciale dans les logements sociaux. D'ici juin 2019, ce système devrait concerner 120.000 locataires de HLM dans la capitale chinoise, selon des informations relayées par la presse chinoise, dont le journal hongkongais South China Morning Post.

Si les autorités pékinoises estiment que cette technologie favorisera la sécurité des résidents, notamment âgés, elle doit aussi permettre d'empêcher les sous-locations illégales. Le système reconnaît ainsi les locataires et les membres de leur famille et peut bloquer l'accès de l'immeuble aux étrangers. Les locataires ayant sous-loué illégalement leur appartement voient leurs informations enregistrées, ce qui pèse sur leur note dans le système de crédit social chinois (qui doit être opérationnel à Pékin à partir de 2020), et ne sont plus éligibles à un HLM pendant cinq ans.

L'enjeu est important aux yeux des autorités, alors que la capitale chinoise dispose d'assez peu de logements sociaux. Le Beijing Public Housing Center, principal office HLM de la ville, gère ainsi un parc d'à peine plus de 100.000 logements sociaux, alors que Pékin compte près de 22 millions d'habitants.

Surveillance généralisée

Ces logements sont réservés aux bas revenus et proposent des loyers mensuels de 2000 yuans en moyenne (soit autour de 250 euros), alors que les loyers à Pékin pour un appartement sont généralement de 5000 yuans par mois (environ 630 euros), selon le South China Morning Post.

Le déploiement de ce système de reconnaissance faciale dans les HLM intervient dans un contexte où le gouvernement chinois tente d'imposer un contrôle plus strict des locations saisonnières. Xiaozhu, le rival local d'Airbnb en Chine, va d'ailleurs commencer à mettre en place un système équivalent de serrures avec reconnaissance faciale,

comme le rapporte Mashable. La technologie de reconnaissance faciale est également utilisée de plus en plus massivement par la police pour surveiller la population. Plus de 170 millions de caméras s'appuyant sur des technologies d'intelligence artificielle sont déjà installées dans le pays. Et la Chine pourrait en compter autour de 600 millions d'ici à 2020. Ce qui représenterait alors une caméra pour un peu plus de deux habitants.

Source: LaVieImmo.com Avec AFP