

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE JANVIER 2019

Maroc

- ▶ Baisse des transactions ;
- ▶ Décroissance des prêts logements de 4% à fin septembre dernier contre une hausse de 5,8% un an plus tôt ;
- ▶ Chute des prix à hauteur de 20 à 25% sur un an en 2018;
- ▶ Régression des ventes de ciment de 2,8% en glissement annuel ;
- ▶ Accompagnement des autorités locales dans le domaine de la transformation urbaine afin de réduire le nombre de logements insalubres ;
- ▶ Baisse générale des taux d'emprunt immobilier en 2018.

France

- ▶ Baisse des permis de construire de 7,1% par rapport à 2017 (baisse de 6,5 pour les logements individuels et 7,5% pour les logements collectifs) ;
- ▶ Recul des mises en chantier de 7% par rapport à 2017 (8,7% dans le collectif et 4,5% dans l'individuel);
- ▶ Hausse du prix des maisons à travers le pays de 3,4 % en moyenne ;
- ▶ Progression du prix moyen de l'immobilier de 1,7% entre 2017 et 2018 (3,5% pour les maisons et 1,1% pour les appartements) ;
- ▶ Stabilité du volume du marché résidentiel dans l'ancien, soit 0,4 % par rapport à 2017 ;
- ▶ Hausse des prix des logements anciens de 3,4% et ceux des logements neufs de 2,3% ;
- ▶ Ralentissement du rythme de la production de logements, sur un an glissant, le recul est de 6,4 %;
- ▶ Baisse des ventes de logements neufs l'an dernier d'au moins 10.000 unités par rapport à l'année précédente.

Etats-Uni

- ▶ Bond des ventes de 16,9% en Novembre.
- ▶ Chute du prix médian d'un logement neuf de 11,9% par rapport à novembre 2017 ;
- ▶ Baisse des promesses de ventes de logements 9,8% sur un an;
- ▶ Hausse des prix immobiliers des 20 principales métropoles de 4,7% sur un an;
- ▶ Recul des reventes de 6,4% en décembre. Sur l'ensemble de l'année 2018, elles ont diminué de 3,1% ;
- ▶ Bond du prix médian de revente de 2,9% sur un an en décembre ;
- ▶ Progression de l'indice de confiance des professionnels du secteur en janvier. L'indice s'établit à 58 contre 56 en décembre.

Royaume-Uni

- ▶ Ralentissement de la hausse des prix de 0,5% sur les 12 mois 2018 ;
- ▶ Progression du prix de l'immobilier au Royaume-Uni de +2,2 % en décembre dernier ;
- ▶ Recul des prix à Londres en moyenne de 0,8% au quatrième trimestre sur un an ;
- ▶ Impact du Brexit sur le ralentissement et la morosité du marché immobilier.

Espagne

- ▶ Hausse des prix de logements de 8,4% en Espagne (17% à Madrid en moyenne et 1,4% à Barcelone) ;
- ▶ Hausse de l'acquisition d'immobilier espagnol par des Marocains. Sur 18% de l'ensemble des transactions immobilières réalisées en 2018, 6,9% ont été initiées par des Marocain ;
- ▶ Progression du volume d'achat par les marocains de 28% sur un an ;
- ▶ Projet de réglementation du prix des loyers dans les grandes villes d'Espagne ;
- ▶ Contraction de 345.000 hypothèques sur le marché immobilier espagnol en 2018 ;
- ▶ Hausse du nombre de permis de construire en Espagne qui atteint les 100.000 en 2018, le chiffre le plus haut depuis 2010.

Chine

- ▶ Progression des investissements dans la promotion immobilière de 9,5% sur un an en 2018 ;
- ▶ Hausse des investissements dans les bâtiments résidentiels de 13,4% sur un an en 2018 ;
- ▶ Bond de la valeur des ventes de 12,2% ;
- ▶ Augmentation des ventes de logements de 2,2% en termes de superficie, et de 14,7% en termes de valeur ;
- ▶ Bond des prix dans les 70 principales agglomérations chinoises de 9,7% sur un an, soit presque le double par rapport à décembre 2017 (+5,4%).

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-6

- 31/01/2019 - L'atonie du secteur immobilier marocain s'est maintenue en 2018
- 28/01/2019 - Immobilier : Urban Land s'implante au Maroc
- 24/01/2019 - La chute des prix de l'immobilier à Casablanca n'encourage pas les acheteurs
- 17/01/2019 - La baisse des taux d'emprunt immobilier est presque générale cette année au Maroc

France

P 7-23

- 31/01/2019 - Le logement, le grand absent du grand débat national
- 30/01/2019 - Immobilier et numérique, un duo d'avenir
- 29/01/2019 - Le dispositif Pinel maintenu pour l'immobilier ancien en 2019
- 28/01/2019 - Net ralentissement de la construction de logements l'an dernier
- 28/01/2019 - L'immobilier français est en train de trouver un certain équilibre
- 28/01/2019 - France-Recul des mises en chantier et permis de construire en 2018
- 25/01/2019 - La flambée des prix n'a pas freiné les ventes immobilières en 2018
- 22/01/2019 - Marché immobilier : tendance et évolution des prix de l'immobilier
- 09/01/2019 - Le climat social et fiscal en France va-t-il peser sur le marché de l'immobilier de luxe?
- 07/01/2019 - Depuis 2000, le prix des appartements s'est envolé de 125% en France
- 07/01/2019 - L'état du marché immobilier : janvier 2019
- 04/01/2019 - Les tendances du marché immobilier en 2019 : analyse France / Suisse
- 04/01/2019 - France-Baisse des ventes de logements neufs attendus en 2019-FP

Etats-Unis

P 24-27

- 31/01/2019 - USA/Immobilier : Rebond des ventes de logements neufs en novembre
- 22/01/2019 - USA-Le marché de l'immobilier ancien au plus bas depuis trois ans
- 16/01/2019 -Le marché immobilier américain affiche un léger recul

Royaume-Uni

P 28-30

- 15/01/2019 - Prix de l'immobilier au Royaume-Uni : l'impact du Brexit
- 15/01/2019 - Brexit. Les Britanniques s'agitent sur le marché immobilier en Centre-Bretagne
- 08/01/2019 - Le prix de l'immobilier en hausse de 2,2 % au Royaume-Uni
- 05/01/2019 - Brexit : les prix de l'immobilier n'explorent plus au Royaume-Uni

Espagne

P 31- 36

- 30/01/2019 - L'Immobilier en Espagne en 2019
- 18/01/2019 -Les Marocains sont de plus en plus attirés par l'immobilier espagnol
- 09/01/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Janvier 2019
- 02/01/2019 - Dix ans après, l'Espagne ne s'est pas encore remise de l'éclatement de la bulle immobilière

Chine

P 37

- 21/01/2019 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 9,5% en 2018
- 14/01/2019 - Chine/Indicateurs : Nouvelle baisse des profits dans l'industrie

[Lire le détail...](#)

• 31/01/2019 - L'atonie du secteur immobilier marocain s'est maintenue en 2018

L'atonie du secteur immobilier n'est plus un fait nouveau dans le Royaume chérifien. Elle a marqué le pays depuis plusieurs années en s'attaquant à tous les segments et a continué de garder son emprise en 2018 si l'on croit les analyses des professionnels du domaine. Différentes raisons en seraient la cause.

En septembre 2018, l'exécutif marocain a dressé une feuille de route destinée à relancer le secteur de l'habitat. Mais aux dernières nouvelles, cette filière, censée être le pilier économique du Maroc, se trouve encore au point mort. La tendance baissière serait même plus soutenue que jamais si l'on tient compte des deux indicateurs clés du domaine que sont les ventes de ciments et les crédits immobiliers.

D'après les analyses, la concrétisation des initiatives de redressement du gouvernement en serait la cause. Mais il se trouve que le problème de l'offre et de la demande y est également pour beaucoup, qu'il s'agisse de logement social ou de moyen et de haut standing.

Tous les segments sont pénalisés

Le gouvernement marocain a, en septembre dernier, mis sur pied une feuille de route afin de **redresser le secteur immobilier du Maroc**. Seulement, les effets tardent à venir si l'on croit un professionnel qui s'est exprimé en ces termes :

« En tant que promoteur je n'ai rien vu de concret pour le moment ».

En effet, ce spécialiste estime que les principales difficultés auxquelles le domaine fait face ne sont pas encore prêtes à être résolues. Entre autres :

- L'adoption d'une vraie politique d'urbanisme;
- Les problématiques fiscales qui ne seront étudiées qu'en mai 2019;
- Les problématiques du foncier;

Le financement qui dépend du bon vouloir des établissements bancaires.

Ainsi, tous les segments sont pénalisés. Et **les problèmes d'offre et de demanden'**arrangent pas la situation. En ce qui concerne le moyen standing, par exemple, les besoins des acheteurs sont loin d'être assouvis. À un promoteur immobilier de confirmer :

« Il y a une demande sérieuse, au bas mot entre 20.000 et 30 000 unités par an. Malheureusement rien n'est fait pour cette frange de la population ».

La situation est tout autre pour les logements sociaux où les stocks se sont accumulés de nombreuses années. Quant au haut standing, son retard est expliqué comme suit :

« L'élément déterminant dans ce segment est la qualité. S'il y a des méventes, c'est à cause d'une mauvaise finition, d'une répartition inadaptée de l'espace, d'un mauvais emplacement, d'une absence des services collectifs... »

Les indicateurs sont au rouge

Il n'y a plus à redire, l'immobilier marocain peine à redécoller depuis plusieurs années. Et pour 2018, les professionnels s'accordent à dire que la situation n'a fait qu'empirer ne serait-ce que d'énumérer la baisse des transactions.

Mais pour détecter au mieux sa faiblesse, il faut regarder de près ses principaux indicateurs qui demeurent au rouge comme pour le cas des **prêts logements qui ont enregistré une décroissance de 4% à fin septembre dernier** contre une hausse de 5,8% un an plus tôt. Et ce, malgré une chute des prix à hauteur de 20 à 25% et les outils de simulation crédit immobilier permettant de découvrir les offres les plus pertinentes.

Sur la même période, la vente de ciment est également à prendre en compte. En glissement annuel, celle-ci a régressé de 2,8% avec 9,79 millions de tonnes écoulées contre 13,79 millions de tonnes en 2017. Et d'après les analyses, ce retranchement risque de s'accroître avec la saison des pluies du troisième trimestre 2018 qui n'a pas manqué de freiner les travaux.

Source : *meilleurtaux.ma*

- **28/01/2019 - Immobilier : Urban Land s'implante au Maroc**

Parmi les objectifs de la société figure l'accompagnement des autorités locales dans le domaine de la transformation urbaine. Une transformation qui vise à réduire le nombre de logements insalubres tout en garantissant des standards de qualité.

Pilier de l'économie marocaine, le secteur de l'immobilier, l'un des plus gros recruteurs du pays, continue de drainer de lourds investissements nationaux et internationaux. L'année 2019 est placée sous le signe de la relance pour les opérateurs publics et privés. Forte de ce constat, la société Urban Land vient de s'implanter au Maroc avec l'ambition de devenir un acteur de référence.

En s'appuyant sur une expertise franco-marocaine, l'entreprise offre des services immobiliers accessibles à l'ensemble des catégories de clients. Urban Land met cette expertise, développée depuis de longues années, à la disposition de clients privés, institutionnels et publics autour de cinq métiers complémentaires : maîtrise d'ouvrage déléguée, contrat de promotion immobilière, commercialisation, conseil et assistance et aménagement.

«Notre ambition est d'améliorer le paysage urbain et de hisser les standards en faisant preuve de professionnalisme, de cohérence, de créativité et d'innovation. Nous accompagnons les investisseurs pour (re)donner de la valeur à leur patrimoine foncier», a déclaré Mehdi Zemmouri, co-fondateur et directeur général de Urban Land. Et de préciser : «Rétablir la confiance dans le secteur de l'immobilier est un enjeu stratégique qui interpelle l'ensemble des intervenants. Nous mettons notre expertise au profit des acteurs de l'écosystème pour contribuer à la création de la valeur, au développement et à la promotion de l'image du secteur à travers l'accessibilité au financement et la qualité du produit aux futurs acquéreurs».

Dans le cadre de son activité, Urban Land souligne dans un communiqué que parmi ses objectifs figure l'accompagnement des autorités locales dans le domaine de la transformation urbaine. Une transformation qui vise à réduire le nombre de logements insalubres tout en garantissant des standards de qualité notamment en matière d'aménagement des nouveaux quartiers. Urban Land, dont le siège est basé à Casablanca, ambitionne également l'ouverture d'antennes régionales d'ici l'année 2020.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **24/01/2019 - La chute des prix de l'immobilier à Casablanca n'encourage pas les acheteurs**

Depuis des lustres, le secteur immobilier du Maroc fait face à des difficultés lestant sa croissance que même la baisse continue des prix éprouve beaucoup de peine à faire décoller les ventes. Au contraire, ces dernières continuent leur chute dans presque toutes les grandes villes du pays. Une situation qui s'est fortement manifestée à Casablanca.

Présenté comme étant un pôle commercial du Royaume chérifien, Casablanca devrait exceller en matière de transaction, qu'importe le domaine. Pourtant, cette ville portuaire de l'ouest du Maroc est en pleine perte en ce qui concerne un domaine en particulier.

En effet, il suffit de se référer à la baisse des ventes de l'habitat pour se rendre compte que l'état de santé de ce secteur est menacé. Pour preuve, la décroissance significative de l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) enregistré dernièrement n'est pas parvenue à encourager les Marocains à effectuer des achats. Ils préfèrent profiter de la chute des coûts des logements en Espagne pour investir dans ce territoire lointain.

Le Maroc perd la face devant l'Espagne

En matière de vente de biens immobiliers, le Maroc tout comme l'Espagne mise essentiellement sur la baisse des prix pour relancer le secteur. Cependant, les effets escomptés diffèrent et tout indique que cette nation européenne a gardé l'avantage pour la saison 2018.

Pour ce pays situé dans la péninsule ibérique, le succès est, en effet, au rendez-vous puisque les transactions ont considérablement augmenté si l'on croit le dernier rapport de son gouvernement. Et il se trouve que les Marocains y seraient pour beaucoup en enregistrant 3 662 achats faisant d'eux les premiers acheteurs étrangers en dehors de l'Union européenne.

La situation est tout autre concernant le Royaume où les ventes sont en chute libre sur l'ensemble du territoire comme pour le cas de Casablanca malgré un retranchement de 0,2% de l'IPAI. Cette tendance baissière est caractérisée par :

- Une décroissance de 0,2% pour les appartements ;
- Une diminution de 8,1% pour les biens à usage professionnel ;
- Une hausse de 7,6% pour le foncier.

En glissement trimestriel, ce recul des tarifs a même atteint 0,3% réparti entre un abaissement de 1,5% et de 1% pour le foncier et les biens à usage professionnel contre une croissance de 0,4% pour le résidentiel. À noter que la réduction de 22,2% du tarif des bureaux associé à celle (6,1%) des villas y aurait tenu un rôle majeur en éclipsant l'augmentation de 1,9%, de 4,1% et de 7,6% enregistrée respectivement auprès des locaux commerciaux, des terrains urbains et des maisons.

Une situation contradictoire

En matière de vente et dans la logique des choses, la baisse des prix devrait contribuer à l'optimisation des achats. Mais compte tenu des transactions effectuées à Casablanca, la situation peut être considérée comme contradictoire.

En effet, malgré l'abaissement du tarif immobilier et les emprunts bancaires qui peuvent être très attractifs grâce au niveau plancher des taux et à la simulation crédit immobilier (permet de détecter les meilleures offres), cette ville enregistre quand même une décroissance de 10,7% des accords d'achat. Et ce, pour toutes les catégories d'actifs outre que les maisons qui ont affiché une croissance de 8,8%. Ainsi, la chute a été détectée pour :

- Les appartements (9,6%) ;
- Les terrains (12,8%) ;
- Les biens à usage professionnel (18,5%) ;
- Les locaux commerciaux (20,8%) ;
- Les villas (20,8%) ;
- Les terrains urbains (12,8%) ;
- Les bureaux (2,8%).

Source : meilleurtaux.ma

- **17/01/2019 - La baisse des taux d'emprunt immobilier est presque générale cette année au Maroc**

Dans cet environnement fortement concurrentiel où s'évaluent les banques marocaines, chaque établissement se doit d'appliquer des tarifs pour le moins attractifs pour attirer davantage de clientèle et développer son portefeuille. Une raison suffisante pour repenser encore les taux d'intérêt, dont les principaux bénéficiaires sont ceux qui empruntent pour financer leur projet immobilier.

Si Banque Al-Maghrib affiche un certain marasme au niveau du taux directeur, cela n'empêche pas les enseignes bancaires du Maroc, à quelques exceptions près, d'abaisser leur grille tarifaire notamment celle qui régit les crédits. Ce qui semble aussi quelque peu contradictoire au relèvement, ne serait-ce qu'un peu, des taux des bons de Trésor. Le fait est que la concurrence est de plus en plus rude dans le secteur alors que les activités y afférentes ne progressent plus.

Ainsi, Attijariwafa bank propose des faibles intérêts à ses emprunteurs immobiliers, qui sont d'ailleurs encore négociables à condition de disposer d'un bon dossier. Même les banques à capitaux étrangers, comme la BMCI, ont décidé de revoir leurs tarifs. Ce qui n'est pas sans conséquence pour les marges de ces établissements.

Des taux en baisse qui sont encore négociables

Les taux des prêts bancaires se sont à nouveau repliés dans le Royaume chérifien. Cette baisse concerne surtout le financement immobilier. Si la tendance n'est pas unanime pour tous les établissements du pays, l'accroissement de la concurrence et le ralentissement de l'activité ont quelque peu pressé la plupart d'entre eux à prendre la décision.

Ainsi, en dépit de l'état des deux indicateurs sur lesquels se réfèrent les enseignes pour la fixation de leurs intérêts débiteurs (taux des bons de Trésor en hausse et taux directeur de BAM en inertie à 2,25%), la banque centrale marocaine a constaté une régression du barème global moyen, à 5,35% entre juillet à septembre 2018 alors qu'il s'élevait à 5,43% entre janvier et mars.

À titre d'exemple, Attijariwafa bank propose actuellement 4,25% HT d'intérêt variable pour les crédits immobiliers de moins de 15 ans et 4,90 HT fixe au-delà de cette durée contre respectivement 5% et 5,95% auparavant. Encore faut-il préciser que ces taux sont standard et peuvent être réduits de 0,25 à 0,50 point pour les emprunteurs présentant un bon profil.

Parallèlement, la Banque Populaire maintient sa promotion avec des intérêts à hauteur de 4,99% HT fixe pour ceux qui souscrivent un prêt immobilier tandis que BMCI (Banque marocaine pour le commerce et l'industrie) met en avant son taux fixe de 4,1% HT pour les contrats sur 20 ans.

Une menace sur le secteur

Si les taux appliqués par les banques sont des plus bénéfiques pour leur clientèle, les bons profils peuvent encore obtenir des tarifs plus intéressants grâce à une simulation crédit immobilier ou tout simplement en faisant appel à un courtier spécialisé dans le domaine. À savoir, jusqu'à 4% HT fixe, voire en deçà de ce seuil s'il s'agit d'intérêts variables.

Il va sans dire que ces tarifs au rabais sont une menace pour le secteur bancaire, d'autant que cette situation dure depuis plusieurs années. Et pour cause, les marges bénéficiaires des organismes prêteurs vont en souffrir. Celles-ci s'étant déjà effritées à cause de la concurrence et de l'affermissement du coût du dirham.

Source : meilleurtaux.ma

• 31/01/2019 - Le logement, le grand absent du grand débat national

Très peu de contributions en ligne au grand débat concernant pour l'instant le logement. Mais les principaux acteurs du secteur s'organisent.

Qu'est-ce qui représente l'un des besoins les plus vitaux des Français, pèse près d'un quart de leur budget, fait généralement l'objet de vifs échanges et est pourtant quasiment absent du grand débat national pour l'instant ? Le logement. Aussi paradoxal que cela puisse paraître, le thème de l'immobilier est le grand oublié de la consultation lancée par le gouvernement le 15 janvier dernier et dont les débats doivent se clôturer le 15 mars prochain.

Les sujets ne manquent pourtant pas ! Loyers trop chers, prix à l'achat qui s'emballent dans les grandes villes, étalement urbain, hausse continue des taxes et des impôts pour les propriétaires, copropriétés en difficulté, habitat indigne... Pourtant, d'après notre décompte sur le site officiel du grand débat, le nombre de contributions sur ces points est famélique. Nous avons cherché les propositions des citoyens qui contenaient les termes "immobilier", "logement", "loyer", "Pinel" et "HLM". Les résultats sont sans appel. Alors que le site officiel dénombre plus de 140.000 contributions, seulement 468 d'entre elles contiennent le mot "logement" (soit 0,33% des contributions), 163 le mot "immobilier" et 125 le mot "loyer". Et encore, une proposition peut contenir plusieurs de ces mots clés. Ce n'est certes pas nécessairement représentatif des débats physiques, mais c'est loin d'être anecdotique

Nombre de contributions sur le site du grand débat en lien avec le logement

Relévé effectué manuellement sur le site granddebat.fr le 31 janvier 2019.

Thème du Grand débat	Nombre de contributions	Contenant "immobilier"	Contenant "logement"	Contenant "loyer"	Contenant "HLM"
Transition écologique	34 76634766	2020	166166	1515	6,06
Fiscalité et dépenses publiques	47 89547895	127127	184184	8181	1313
Démocratie et citoyenneté	27 16227162	6,06	3636	1414	1,001
Organisatin de l'Etat et services publics	30 51730517	10,010	8282	1515	6,06
TOTAL des contributions	140 340140340	163163	468468	125125	2626
Part des contributions (en %)	100100	0,120.12	0,330.33	0,0900.09	0,0200.02

Graphique par: BFM Lavieimmo Source: granddebat.fr Créé avec Datawrapper

Il faut dire que les orientations choisies par le gouvernement pour ce débat évoquent à peine le problème du logement. Certes, dans sa lettre aux Français, le président Emmanuel Macron le mentionne. "Quelles sont les solutions pour se déplacer, se loger, se chauffer, se nourrir qui doivent être conçues plutôt au niveau local que national ?", interpelle ainsi le président. Mais comment en parler quand les 4 thèmes choisis sont "la transition écologique", "la fiscalité et les dépenses publiques", "la démocratie et la citoyenneté" et "l'organisation de l'Etat et des services publics" ? L'immobilier semble

n'entrer pleinement dans aucune de ces cases. "Emmanuel Macron sait que c'est un sujet explosif. Ce n'est pas un oubli", estime Eddie Jacquemart, président de la Confédération nationale du logement (CNL). "Le gouvernement n'a pas du tout porté le sujet et ne veut pas revenir sur ses réformes", confirme Manuel Domergue, directeur des études de la Fondation Abbé Pierre.

Les organismes HLM critiquent l'action du gouvernement

Interrogé par Batiactu à ce propos, le ministre du Logement Julien Denormandie jure qu'il n'y a pas d'esquive sur le logement. "C'est par définition des moments de partage et d'échange. Le logement est une grande préoccupation pour une grande partie de nos concitoyens, et il sera évidemment abordé", a-t-il souligné.

En attendant, les principaux acteurs du secteur commencent à s'organiser pour que l'immobilier ne passe pas à la trappe. L'Union sociale pour l'habitat, qui représente près de 720 organismes HLM, vient de sortir une note pour l'occasion soulignant l'importance du logement social. "Défendre le logement social, penser à son avenir, c'est penser à l'avenir de toutes celles et ceux qui un jour pourraient en avoir besoin", assure l'Union sociale pour l'habitat dans cette note. Avec au passage, une critique ouverte à l'égard de la politique menée par le gouvernement, qui a réduit les APL et exigé des économies de la part des organismes HLM. "En clair, les organismes HLM perdent 800 millions de ressources, l'État économise une dépense de 800 millions et rien ne change, ou presque, pour les locataires", fustige l'USH.

Du côté des promoteurs immobiliers, on s'inquiète également, alors que les mises en chantier ne cessent de baisser (-7% en 2018). La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), qui regroupe les acteurs de la construction de logements collectifs (mais pas ceux du logement social ni ceux des maisons individuelles), milite pour une politique de "logements abordables". Or, "les ventes fléchissent non pas faute d'acheteurs, mais d'une offre diversifiée et accessible, et aucun signe ne permet d'espérer une inversion de tendance : nous allons durablement subir une forme de pénurie, qui risque de se traduire par de nouvelles tensions sur les prix", estime la FPI dans un communiqué. La fédération dénonce notamment "les difficultés croissantes que rencontrent ses adhérents" pour obtenir des permis de construire, "des difficultés pour monter les projets" avec un foncier "trop rare et trop cher" ou encore la "forte augmentation des coûts de construction".

"C'est le retour de Madame Thatcher"

"Le nouveau monde de Macron sur le logement social, c'est le retour de Madame Thatcher. Le privé ne peut pas prendre le relais du public. Ça ne marche pas", tacle Eddie Jacquemart. "Il faut parler des locataires qui vivent de plus en plus mal, des loyers chers, de la spéculation", juge le numéro un de la CNL. "Il faut aussi parler de l'intérêt des aides fiscales à l'investissement locatif. Sont-elles vraiment efficaces ?", s'interroge-t-il. D'ailleurs, la CNL ne compte pas rester les bras croisés et va demander à ses adhérents de distribuer son plan logement et des cahiers de doléances dans les débats organisés un peu partout sur le territoire. Ils y poseront également des questions. L'association de défense des locataires réclame notamment une "sécurité sociale du logement", un peu à la manière de l'assurance chômage, lorsqu'un Français est confronté à un accident de la vie. Elle milite aussi pour la construction massive de logements sociaux et la généralisation des permis de louer.

Au contraire, les représentants des propriétaires sont vent debout contre les permis de louer, jugés contraignants pour les propriétaires honnêtes et totalement inefficaces pour lutter contre des marchands de sommeil qui ne respectent de toute façon aucune loi. "Pour nous, les problématiques sont le financement des travaux de rénovation énergétique, la fin de l'encadrement des loyers, l'alourdissement de la fiscalité. Il faut arrêter de taper sur les propriétaires et plutôt les aider", défend Pierre Hautus, directeur de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). "On lance un appel aux propriétaires pour qu'ils aillent en parler dans les débats", indique-t-il. A l'instar de la CNL, l'UNPI mise donc aussi sur ses adhérents pour faire du logement un thème central. "Il faut laisser le temps au débat de s'installer. Le danger, c'est que les revendications les plus entendues ne soient pas les plus représentatives de ce que veulent les Français", craint-il.

La Fondation Abbé Pierre, qui publie son rapport annuel sur le mal logement ce vendredi, entend aussi peser dans les débats. "Notre contribution, c'est notre rapport national avec ses déclinaisons régionales", pointe Manuel Domergue. La Fondation Abbé Pierre ne devrait pas forcément intervenir formellement dans le grand débat. Mais elle portera le fer sur certains sujets. Outre le mal logement, la fiscalité est un élément crucial pour la fondation. "La fiscalité sur le logement rapporte beaucoup à l'Etat, mais elle pourrait être plus juste. La taxe carbone pourrait financer directement la rénovation énergétique, on pourrait revoir les valeurs cadastrales pour la taxe foncière et imposer davantage les successions", détaille Manuel Domergue. Si les différents acteurs de l'immobilier ont donc à cœur de défendre leur point de vue et leurs revendications, ils s'accordent au moins sur une chose : le grand débat ne pourra pas faire l'impasse éternellement sur la question du logement.

Source : lavieimmo.com

- **30/01/2019 - Immobilier et numérique, un duo d'avenir**

La digitalisation pénètre aujourd'hui le secteur de l'immobilier. L'exploitation des data contribue à la mise en place d'offres plus personnalisées et plus flexibles, et le numérique représente un moyen de répondre aux exigences requises. La France présente un riche potentiel pour effectuer cette transition, surtout grâce à l'existence de pôles et de clusters dédiés à la ville du futur.

La France, un terrain particulièrement favorable à l'innovation

Avec les pôles de compétitivité franciliens Advancity, Cap Digital et Systematic, l'Hexagone dispose du plus grand centre dédié à la ville et la digitalisation.

La Capitale abrite également des milieux qui regroupent les entreprises travaillant dans les différents secteurs de la finance, et ces centres forment de véritables viviers avec des domaines et des talents complémentaires.

Il existe en outre des pôles de recherche dédiés comme le campus Descartes consacré à la ville durable.

La France a donc les atouts en main pour passer à la digitalisation de l'immobilier.

Pour accélérer cette transition, il faudrait associer la recherche publique au secteur en mettant en place des partenariats entre les entreprises et les centres de recherche, par exemple les entreprises spécialisées dans la gestion d'actifs immobiliers et les universités.

D'après Cyril Garreau, cofondateur de Keys Asset Management, ces collaborations interdisciplinaires sont devenues nécessaires, car l'importance des enjeux dépasse le cadre de l'immobilier.

Cyril Garreau

Une mutation dictée par plusieurs facteurs

Les consommateurs sont à la recherche d'offres pertinentes. Les critères pour acheter ou louer un logement sont bousculés par les modes de vie changeants, qui modifient notamment les limites entre le domicile et le lieu de travail.

D'autre part, les entreprises du secteur doivent s'adapter à différentes exigences. Les constructeurs sont obligés de bâtir en tenant compte de l'environnement.

Les logements deviennent plus performants, en dépensant moins d'énergie et en offrant plus de flexibilité.

Ces facteurs conduisent les professionnels de l'immobilier à investir de plus en plus dans le digital, avec 12 milliards d'euros réunis en 2017.

Trois quarts des acteurs estiment d'ailleurs que le passage au numérique a pris de la vitesse ces derniers temps.

La filière PropTech (property + technology) dédiée à l'immobilier a donc de beaux jours devant elle.

Source : Meilleurtaux.com

- **29/01/2019 - Le dispositif Pinel maintenu pour l'immobilier ancien en 2019**

Bonne nouvelle pour ceux qui comptent investir dans l'immobilier ancien. En effet, cette année encore, ils pourront continuer à bénéficier du dispositif Pinel. Ce programme d'incitation fiscale ouvre droit à une réduction d'impôts en rénovant des bâtiments anciens et en s'engageant à le louer pour une durée déterminée et en dessous d'un plafond de loyer défini par le gouvernement.

Préserver les bâtiments anciens

Si le gouvernement français, en l'occurrence le ministère du Logement, s'est résolu à accéder à la requête des députés qui ont réclamé la reconduction du dispositif Pinel dans l'immobilier ancien, c'est surtout pour préserver ces bâtiments remplis d'histoire, mais qui sont, pour la plupart, dans un état de dégradation avancée.

Avec une réduction d'impôts à la clé, les acheteurs seront plus enclins à acquérir ce type de biens et l'investissement locatif nécessitera bien évidemment quelques travaux de rénovation.

Pour être éligible au dispositif Pinel, le nouveau propriétaire doit effectuer des travaux de rénovation dont les coûts équivaldront 25 % du prix d'achat de l'immeuble ancien, sans toutefois dépasser les 300 000 euros.

Les réductions d'impôt correspondantes sont déterminées en fonction du nombre d'années durant laquelle l'investisseur mettra son immeuble en location. Ceci peut aller de 12 % à 21 % du montant total de l'investissement selon que le propriétaire décide de mettre l'immeuble en location durant 6, 9 ou 12 ans.

Note importante : le propriétaire candidat au dispositif Pinel devra présenter une facture rédigée par l'entreprise chargée des travaux de rénovation afin de justifier le montant engagé justement dans l'opération.

Le gouvernement a pris son temps avant de décider

Dans un premier temps, et faisant toujours suite aux sollicitations des députés, le ministre du Logement avait accepté de reconduire le dispositif, mais seulement dans le neuf.

C'est en constatant l'état de délabrement de nombreux immeubles anciens situés dans les centres villes qu'il a réalisé la nécessité de trouver des repreneurs enclins à rénover ces bâtiments historiques.

D'ailleurs, il est à préciser que le dispositif Pinel nouvellement adopté ne s'appliquera que sur les immeubles situés en centre-ville, soit 222 communes françaises concernées.

Source : Meilleurtaux.com

- **28/01/2019 - Net ralentissement de la construction de logements l'an dernier**

En 2018, les mises en chantier sont passées sous la barre des 400.000. Les permis de construire ont reculé de 7,1% à 460.5000.

La construction de logements a nettement ralenti en 2018 après deux ans de progression régulière, les mises en chantier étant passées sous le seuil des 400.000 tandis que les permis de construire ont aussi reculé.

L'an dernier, les permis de construire se sont élevés à 460.500 unités, en baisse de 7,1% par rapport à 2017, selon les chiffres du ministère de la Cohésion des Territoires. Le nombre de nouvelles constructions s'est établi à 398.100, une baisse de 7% accentuée par une chute de presque 20% sur le seul dernier trimestre.

À ce niveau, le logement neuf reste bien supérieur à son plus récent plancher, atteint à moins de 350.000 nouveaux logements en 2015, mais il marque un net coup d'arrêt après deux années d'essor, alors même que l'actuel gouvernement avait promis de relancer l'offre. Sensible depuis le début de l'année 2018, la chute s'est accentuée au dernier

trimestre pour les mises en chantier. Certaines organisations du bâtiment évoquent des reports liés au mouvement des "gilets jaunes". Sur les trois derniers mois de l'année, elles reculent de 18,3% - par rapport à la même époque de 2017 - contre 7,9% au précédent trimestre.

Progression du taux d'annulation des chantiers d'immeubles

La tendance s'est maintenue pour les permis de construire, plus représentatifs des tendances à venir. Ils reculent de 8,4% au quatrième trimestre contre 10,2% au précédent. La baisse de la construction touche les deux grandes catégories: les logements individuels "purs", qui rassemblent la plupart des nouvelles maisons et également les immeubles.

C'est pour les maisons que le recul est le plus sensible en 2018. Les permis de construire y baissent de presque 10%, alors que le recul se limite à 7% pour le logement collectif. En revanche, ils progressent légèrement (+1,9%) au sein de la troisième catégorie, dite du logement individuel groupé - les maisons comprises au sein d'un programme immobilier plus large - mais celle-ci est de moindre importance que les deux autres avec quelque 50.000 permis.

Enfin, l'année est aussi marquée par une progression du taux d'annulation des chantiers d'immeubles: à 27,3% au dernier trimestre, il est fortement supérieur à sa moyenne observée depuis la fin 2009. Pour ce qui est des maisons, il est resté relativement stable (11,4%) et inférieur à cette moyenne

Source : *lavieimmo.com* Avec AFP

• 28/01/2019 - L'immobilier français est en train de trouver un certain équilibre

Pour l'année 2018, alors que les observateurs craignaient un repli considérable du marché de l'immobilier, il n'en était rien. Le marché s'est relativement stabilisé, malgré une petite raréfaction de l'offre, tandis que la demande est repartie à la hausse. Le nombre de ventes conclues a également évolué de manière positive, en dépit de la flambée des prix.

Des réalités différentes selon les villes

Ce n'est pas vraiment une surprise de constater que les ventes de logements ont fortement progressé dans les 10 plus grandes villes de France.

Cette hausse s'explique notamment par la faiblesse de l'offre, à tel point que les biens mis en vente ne restent que très peu de temps sur le marché.

Ainsi, cette situation favorise la flambée des prix dans ces métropoles, à commencer par Paris où le mètre carré dépasse les 10 000 euros dans 50 % des arrondissements.

À Lyon, les prix les plus chers avoisinent les 5 000 euros, soit moitié moins qu'à Paris, mais qui demeure tout de même assez conséquent, puisqu'il s'agit de la progression la plus spectaculaire (+ 8 %).

À Bordeaux également, la hausse est assez prononcée puisqu'elle atteint les +5,6 %, soit 0,6 point de plus que l'évolution enregistrée à Nantes. Sur les 5 dernières années, la ville girondine a vu son prix immobilier bondir de +25 %, notamment grâce à la mise en place du réseau de TGV.

Marseille, quant à elle, a connu la hausse la plus timide en un an, comparée aux autres métropoles françaises, bien entendu. Le prix de vente moyen des logements y a augmenté de +2,5 %.

Mais dans les petites villes, les prix ne flambent pas et le marché immobilier se porte plutôt bien.

Le nombre d'acheteurs reste correct. Les acquéreurs sont motivés par :

- des taux de crédit attractifs ;

- un prix d'achat raisonnable ;
- les aides accordées par le gouvernement.

Les primo accédants doivent jongler avec les investisseurs

Pour le primo accédant, la difficulté ne se limite plus à la flambée des prix.

Il doit désormais faire face aux investisseurs qui disposent de plus de moyens et qui se positionnent rapidement sur la majorité des biens mis en vente.

Les investisseurs en locatif sont naturellement attirés par les grandes villes et il est presque impossible pour celui qui aspire à devenir propriétaire pour la première fois de les concurrencer sur ce terrain.

Du coup, les primo accédants sont souvent réorientés vers les logements situés dans les villes moins cotées.

Source : Meilleurtaux.com

• 28/01/2019 - France-Recul des mises en chantier et permis de construire en 2018

PARIS, 28 janvier (Reuters) - Les mises en chantier de logements et les permis de construire en France ont reculé l'an dernier de 7% par rapport à 2017, un reflux qui a affecté aussi bien les logements individuels que collectifs, montrent les données publiées lundi par le gouvernement.

L'an dernier, 460.500 logements ont été autorisés à la construction et 398.100 logements ont été commencés, soit respectivement -7,1 % et -7,0 % par rapport à 2017, en données brutes.

Les autorisations de logements individuels ont baissé de 6,5 %, celles de logements collectifs de 7,5%, tandis que les mises en chantier ont reculé de 8,7% dans le collectif, de 4,5% dans l'individuel.

Les mises en chantier et les permis de construire s'inscrivent également en baisse au cours du quatrième trimestre 2018 par rapport aux trois mois précédents.

En données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables, le nombre de logements commencés affiche un recul de 5,9% (avec une baisse de 2,8% dans l'individuel et un retrait plus marqué de 8,1% dans le collectif).

Les permis de construire affichent un recul plus mesuré (-1,3 % par rapport aux trois mois précédents) lié à une baisse pour les logements collectifs (-5,3% après -5,2 %), tandis que les logements individuels poursuivent leur progression (+4,8 %).

Au quatrième trimestre, le taux d'annulation des permis de construire se situe au-dessus de la moyenne de longue période pour les logements collectifs, avec un taux de 27,3 % contre 19,1 % en moyenne. Dans l'individuel, le taux d'annulation reste inférieur à la moyenne de long terme, en dépit d'une hausse, à 11,4%.

Le délai moyen de mise en chantier sur le quatrième trimestre a progressé pour les logements collectifs, à 11,6 mois en moyenne (+1,4 mois sur un an) ; il reste stable pour les logements individuels, à 5,4 mois.

Source: fr.reuters.com

• 25/01/2019 - La flambée des prix n'a pas freiné les ventes immobilières en 2018

Les taux d'intérêt bas des prêts bancaires ont largement contribué au dynamisme du marché immobilier français ces dernières années. En 2018, les volumes de ventes ont atteint un niveau record, alors que les prix se sont envolés dans plusieurs grandes villes, en particulier dans la capitale.

Nombre de transactions immobilières record malgré des prix en hausse

En France, les conditions de prêt toujours très favorables continuent de soutenir l'activité sur le marché de l'immobilier.

Près d'un million de biens ont été vendus l'an dernier, un chiffre record selon les professionnels du secteur.

Seules la capitale et sa région font exception avec des replis respectifs de 2 % et 3 % du volume de transactions sur un an à fin septembre 2018.

Pourtant, le prix du mètre carré explose à Paris, mais également dans la plupart des grandes villes de province.

En moyenne, en 2018, le prix des maisons à travers le pays a crû de 3,4 %. Désormais, les acquéreurs doivent payer plus de 9 500 euros par mètre carré, et la barre des 10 000 euros pourrait même être franchie au début du deuxième semestre 2019. Avec un tel coût, le budget pour devenir propriétaire avoisine les 460 000 euros et les délais de ventes sont réduits à deux semaines, la marge pour des négociations étant très limitée.

Dans ce contexte, les profils d'acheteurs évoluent, les ouvriers et les employés se retrouvant exclus de fait du marché parisien. Leur part sur l'ensemble n'est plus que de 5 %, les autres préférant se tourner vers la banlieue, même si celle-ci n'a pas été épargnée par l'augmentation des prix (+3 % en 2018).

Des prix également en forte hausse dans les capitales régionales

Les compromis de vente signés au cours des dernières semaines de 2018 montrent une légère décreue du prix des maisons, ce qui laisse présager un mouvement baissier généralisé, bien que modéré, dans un futur proche.

Les ménages ont ainsi une chance de retrouver un peu de pouvoir d'achat immobilier après le recul observé en 2018, lequel était dû notamment à la réforme des aides publiques à l'accession.

L'impact n'a toutefois pas été uniforme, avec -5 % à Nantes par exemple, contre le triple à Bordeaux, qui détient actuellement la palme de la ville la plus chère (hors Paris), le prix au mètre carré s'élevant à 4 250 euros après un bond de plus de 18 %.

La cité girondine devance Lyon, où le coût du mètre carré, en progression de 9 %, s'élève à presque 3 900 euros, nettement au-dessus de Nantes (2 840 euros) et Rennes (2 550 euros), respectivement en hausse de presque 7 % et un peu plus de 5 %.

Encore faut-il que les taux de crédit immobilier restent aussi attractifs que maintenant. Or, les professionnels du marché s'attendent à un début de remontée dans les prochains mois lorsque les banques centrales réviseront leur politique financière.

Source : Meilleurtaux.com

• 22/01/2019 - Marché immobilier : tendance et évolution des prix de l'immobilier

L'analyse du marché immobilier est issue de la Note de conjoncture immobilière des notaires de France. Elle présente la conjoncture immobilière en France : tendance et évolution des prix de l'immobilier.

Le marché immobilier dans l'ancien

Il y a un an, nous avons indiqué que, avec 960 000 transactions, l'année 2017 nous avait probablement amenés à un sommet en termes de volumes et que la hausse des prix devrait s'amplifier. Ces anticipations sont en passe d'être réalisées en 2018 avec 957 000 transactions à la fin octobre et une hausse des prix généralisée à de rares exceptions près. Il reste toutefois peu probable que nous dépassions le million en toute fin d'année, l'ensemble des notaires constatant, dans leurs études, un léger tassement.

Le volume des ventes immobilières

Dans le détail, depuis fin 2017, le volume de ventes plafonne entre 950 000 et 960 000 transactions sur douze mois. Cette tendance à une stabilisation à un niveau élevé est générale dans l'ensemble des départements.

Les mêmes causes produiront-elles les mêmes effets en 2019 ?

On peut penser que ce dynamisme des volumes se maintiendra car, même si certains paramètres sont moins prégnants (ainsi, notamment, le fameux "effet de rattrapage" faisant suite à un marché atone sur les années 2012, 2013, et 2014), les ingrédients structurants de ce marché demeurent réunis :

des taux d'intérêts toujours faibles, proches de leur point le plus bas constaté fin 2016/début 2017 ;

des prix en hausse contenue sauf les exceptions bordelaise, parisienne intra-muros et lyonnaise (en province, les hausses sont globalement proches de celles constatées fin 2017, avec une moyenne de + 2,7 % sur un an au troisième trimestre 2018) ;

une vitesse de rotation du parc immobilier qui se maintient à un taux élevé, signe d'un marché très actif.

Le marché reste sain et très dynamique au regard de ces critères, ne donnant pas de signes de surchauffe, hormis quelques comètes régionales bien identifiées. L'indicateur avancé des avant-contrats confirme la dynamique de la tendance haussière des prix jusqu'en février 2019, tendance qui devrait toutefois s'atténuer dès les mois suivants. Ces orientations seraient plus marquées sur les appartements anciens que sur les maisons anciennes.

De même, si les volumes restent élevés, lorsqu'on les analyse au regard du stock global de biens immobiliers (au 1er janvier 2018, la France métropolitaine compte 35,4 millions de logements selon l'Insee) rapporté au stock de logements disponibles qui augmente de 1 % par an environ, les volumes sont proportionnellement équivalents à ceux constatés au début des années 2000 (environ 800 000 ventes).

L'ensemble de ces données conduit à conclure que nous avons certainement atteint un plafond en termes de volumes, conséquence tant d'un effet de seuil que de prix majoritairement orientés à la hausse, aussi modeste soit-elle.

Reste le facteur psychologique qui rentrera également en ligne de compte. Comme nous l'avons déjà indiqué, l'achat immobilier est un engagement financier important et pour une durée longue de quinze ou vingt ans. Des craintes concernant l'évolution économique pourraient dissuader les acquéreurs d'investir dans les prochains mois, d'autant que l'immobilier est devenu une classe d'actifs plus lourdement taxée qu'un autre placement. A l'inverse, il reste un investissement majoritairement nécessaire pour se loger et pourrait tout aussi bien bénéficier à plein de sa réputation de valeur refuge.

Le marché immobilier reste corrélé à la conjoncture économique, notamment à la confiance des ménages et à des taux d'emprunt toujours particulièrement bas. En termes d'investissement immobilier, décision importante au regard de la dépense qu'il engendre, ce sont aussi les décisions politiques et fiscales qui influent grandement sur les acteurs.

En revanche, le raisonnement par analogie 2017/2018 ne peut être transposé au neuf, assujéti à des facteurs nettement moins pérennes que sont les mesures fiscales.

Les dispositifs d'investissements locatifs générateurs de réduction d'impôts représentent, en province, environ 2/3 des ventes dans le neuf. Il n'est pas étonnant, dès lors, que le recentrage du dispositif d'investissement locatif Pinel, sur les zones les plus tendues, ait très probablement mis à mal une partie de ce marché. C'est, en tous cas, ce que traduit la forte contraction des mises en vente en secteur B2 (désormais hors Pinel : - 21,1 % sur un an au troisième trimestre 2018).

Le recentrage ne semble toutefois pas être la seule cause de chiffres plutôt en berne, puisque des baisses sont constatées également, non seulement en B1 (- 15,8 % de mises

en vente, - 19,5 % de réservations, pour la même période), mais aussi, dans les zones A et Abis (Paris, Île-de-France, Côte-d'Azur, zone frontalière suisse) avec - 8,7 % sur les mises en vente.

Cette baisse des mises en vente est beaucoup plus marquée dans le logement individuel (- 21,4 % sur un an au troisième trimestre 2018, au niveau national), que dans le collectif (- 7,8 % pour la même période) ; les logements collectifs affichent encore des prix à la hausse (+ 3 % pour la même période), alors qu'ils ont déjà amorcé leur baisse pour le logement individuel (- 3,5 %).

Au-delà d'une conjoncture fiscale plus que jamais ondoyante, comment expliquer cette discordance entre l'ancien et le neuf ? Quels faisceaux d'indices conjoncturels privilégier ?

Probablement :

Un effort commercial massivement orienté vers le B2, afin de conclure un maximum de ventes avant le 31 décembre 2018, date fatidique de fin du dispositif Pinel dans cette zone ;

des prix de vente moins accessibles que ceux de l'ancien, dans l'écrasante majorité des cas : beaucoup d'accédants à la propriété immobilière, hormis ceux pouvant bénéficier de régimes spécifiques, ne peuvent prétendre à un bien neuf ;

par conséquent, un marché massivement orienté "investisseur", plus restreint, et donc plus vulnérable...

un cheptel d'investisseurs non extensible à l'infini ! On peut penser que bon nombre d'entre eux ont fait « leur Pinel », et que ce gisement de clientèle se tarit ;

des pouvoirs publics qui n'ont cessé d'appeler à l'abolition de la rente immobilière. Même s'il faudra bien des porteurs privés pour pallier les coupes franches imposées, dans le même temps, au monde du logement social !

Dans un contexte où l'accompagnement de l'Etat est souvent présenté comme un subventionnement indirect, faussant un marché qui ne devrait s'équilibrer que par le jeu de l'offre et de la demande, il y a fort à craindre que les pouvoirs publics ne donnent guère de signes susceptibles de soutenir cette partie du marché, et de la réorienter positivement.

Source : notaires.fr

- **09/01/2019 - Le climat social et fiscal en France va-t-il peser sur le marché de l'immobilier de luxe?**

L'année 2018 a été "exceptionnelle" pour l'immobilier de luxe, selon Laurent Demeure, PDG de Coldwell Banker, spécialiste du secteur. Mais le climat social et surtout la cacophonie du gouvernement sur la fiscalité de l'immobilier pourraient peser sur le marché en 2019.

L'année 2017 avait déjà été exceptionnelle pour le marché de l'immobilier de luxe. L'année 2018 a battu tous les records. "Après un début d'année poussif, le marché a connu une forte reprise", explique Laurent Demeure, patron de Coldwell Banker, un réseau d'agences spécialiste du secteur du luxe, à l'occasion de la présentation de son bilan annuel. Le volume des ventes du groupe a ainsi atteint 754 millions d'euros sur l'ensemble de la France, contre près de 570 millions en 2017. Soit une progression de plus de 32% sur un an. La propriété moyenne au sein du réseau a été mise en vente à 1,279 million d'euros, un prix en hausse de 8,9% en douze mois.

Le grand retour des non-résidents a été l'un des éléments marquants de l'année écoulée. "Ce sont notamment des Français partis vivre aux États-Unis, en Belgique, au Luxembourg ou en Suisse après l'élection de François Hollande, lors de l'exil des forces vives", note Laurent Demeure. Ils reviendraient notamment, selon lui, grâce à la transformation de l'ISF en impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Ce sont également les "clients du Moyen-Orient qui veulent diversifier leurs risques par rapport à Londres, à la suite du Brexit", précise Coldwell Banker. Aujourd'hui, Paris semble la seule capitale qui pourra récupérer le monde de la finance. Mais pour combien de temps?

"Nous constatons des reports de ventes, mais pas d'annulation"

Le climat social en France commence à inquiéter les professionnels de l'immobilier de luxe. Le mouvement des gilets jaunes n'a, pour l'instant, que peu d'impact. "Nous constatons des reports de ventes, mais pas d'annulation", précise Laurent Demeure. "Les étrangers nous disent qu'ils ont l'habitude de voir la France toujours en grève. Ce mouvement ne modifie pas leur perception du pays. La France reste un investissement sécurisé".

En revanche, d'autres événements commencent à impacter la confiance des étrangers et notamment des banques anglo-saxonnes qui hésitent à bouger leurs équipes sur le sol français. Coldwell Banker cite par exemple la cacophonie du gouvernement sur la non-suppression de la taxe d'habitation pour les 20% de Français les plus aisés ou le "grand débat national" qui pourrait aboutir à une taxation plus importante des foyers les plus aisés.

Genève pourrait prendre la place de Paris?

Le PDG de Coldwell Banker cite également, comme sujet d'inquiétude, la réouverture du débat sur la taxation des héritages. Terra Nova propose, en effet, de taxer globalement plus lourdement les successions, y compris sur les sommes transmises par le biais des assurances-vie, tout en abaissant la note pour les petites successions (moins de 150.000 euros par part). La France fait pourtant déjà partie des champions du monde de la taxation des héritages.

Genève pourrait en profiter et accueillir certains banquiers peu désireux de se frotter à l'instabilité fiscale française, "surtout si un accord entre la Suisse et l'Union européenne est signé". La Confédération helvète et l'UE sont actuellement en pleine négociation d'un accord-cadre, qui doit permettre de simplifier les relations entre les deux parties et de les sécuriser au niveau juridique.

Au sein de l'Hexagone, la concurrence se fait également sentir. Désormais, des villes comme Bordeaux (qui a connu une flambée des prix de 20% en deux ans) et Lyon attirent de plus en plus les investisseurs. Et en 2019, Toulouse devrait également "se mêler à la compétition", pronostique Coldwell Banker.

Source : lavieimmo.com

- **07/01/2019 - Depuis 2000, le prix des appartements s'est envolé de 125% en France**

Le prix moyen du mètre carré pour un appartement en France a progressé plus de trois fois plus vite que l'inflation entre 2000 et 2018.

"Le marché immobilier 2018 est exceptionnel par sa vitalité et le montant des sommes consenties pour acquérir un logement". Voici le constat dressé par le réseau Century 21 à l'occasion de son bilan annuel présenté à la presse ce lundi. En effet, les prix de l'immobilier ont continué à progresser en France. Le prix moyen au mètre carré a ainsi augmenté de 1,7% entre 2017 et 2018 pour atteindre 2.595 euros. Il se rapproche du record de 2011, qui était de 2.665 euros du mètre carré.

Seules trois régions voient leur prix moyen au mètre carré baisser. Il s'agit de la Bretagne (-0,5%), du Centre-Val-de-Loire (-1,5%) et des Hauts-de-France (-1,9%). L'Auvergne-Rhône-Alpes, le Grand-Est, la Nouvelle-Aquitaine, l'Occitanie, la Provence-Alpes-Côte-d'Azur enregistrent des progressions de leur prix moyen au mètre carré allant de 3,6% à 7,5%.

Dans le détail, le prix moyen au mètre carré des maisons a progressé de 3,5% à 2.085 euros. Et celui des appartements de 1,1% à 3.530 euros. En 2000, ce prix était de 1.266

euros pour les maisons et de 1.569 euros pour les appartements. Depuis, le prix au mètre carré a donc progressé de 64,65% pour les maisons et de 124,98% pour les appartements. A titre de comparaison, de janvier 2000 à novembre 2018, l'indice des prix à la consommation harmonisé a progressé de "seulement" 34%.

Laurent Vimont, président de Century 21, précise pourtant que le marché n'est pas en effervescence. Il en veut pour preuve les délais de vente. Si en 2004, ils ne dépassaient pas 64 jours en moyenne, ils sont à 91 jours aujourd'hui.

Pour l'année à venir, Laurent Vimont estime "qu'on a atteint un plafond de verre sur les prix". Il table sur une hausse entre 1 et 2% maximum pour 2019. Et il explique: "La réserve de hausse potentielle est faible. Le recours au crédit est pleinement exploité et les surfaces sont réduites pour acheter". En effet, en 2018 c'était la première fois depuis 2011 que la surface d'une acquisition était en recul, avec 0,5 mètre carré de moins qu'il y a un an.

Source : lavieimmo.com

• 07/01/2019 - L'état du marché immobilier : janvier 2019

Immobilier neuf ou ancien, marché locatif, perspectives 2019... Tour d'horizon du marché immobilier en ce début d'année.

Un marché résilient dans l'ancien mais grippé dans le neuf

Les tensions commerciales entre les Etats-Unis et le reste du monde pèsent sur la croissance mondiale qui a commencé à ralentir en 2018. D'autres menaces comme la flambée des prix du pétrole, le risque de chutes de valeurs en Bourse, ou la crise des pays émergents alimentent les inquiétudes sur l'environnement économique international.

En zone euro, les désaccords entre le gouvernement italien et Bruxelles ont émaillé l'actualité européenne au cours des derniers mois, tandis que l'épineux sujet d'un « hard Brexit » n'est pas totalement écarté, si le Royaume-Uni quitte l'Union européenne sans qu'un nouvel accord commercial ne soit signé. Dans un tel cas, plusieurs impacts sont envisageables comme la hausse des taxes à l'importation de part et d'autre de la Manche, la dépréciation de la livre face à l'euro, ou encore un accès plus complexe au marché britannique susceptible de voir sa croissance affaiblie.

Dans un environnement international moins porteur qu'en 2017, la France a bénéficié d'une plus faible croissance de son PIB que la zone euro, même si au 3ème trimestre l'économie française a progressé de 0,4 %, soit plus que le rythme enregistré en début d'année.

Pénalisée par une inflation (2,3 % en juillet/août selon l'INSEE, liée à la remontée des prix du pétrole et de certains produits alimentaires) d'un niveau supérieur à celui de la progression du revenu disponible, le rebond de la consommation des ménages a été moins fort qu'escompté. Et l'investissement des ménages qui concerne essentiellement des dépenses en logement, a fléchi pour la première fois depuis 2015. Pourtant, si le rythme de l'inflation s'accélère, les taux d'intérêt réels sont restés négatifs depuis plusieurs mois, le recours au crédit pour financer l'habitat restant ainsi opportun. Cela a donné un répit au secteur du logement en 2018 alors que, parallèlement, la demande est confrontée à des prix élevés tant dans le neuf que dans l'ancien. Ainsi, malgré les doutes qui ont plané sur l'activité du marché résidentiel au cours du premier semestre, il a fait preuve de résilience dans l'ancien jusqu'à présent, tandis que le marché du neuf a reculé progressivement tout au long de l'année. La montée des tensions sociales de cette fin d'année est de nature à peser sur l'économie française du dernier trimestre, et pourrait même affecter par contrecoup l'environnement et les perspectives de l'économie immobilière pour le début 2019.

Immobilier ancien

Stabilité du marché résidentiel dans l'ancien

Afin octobre, sur un an glissant, l'activité s'est traduite par 957 000 ventes de logements anciens, d'après les évaluations faites par le CGEDD sur la base des données de l'INSEE, des Notaires et de la DGFIP. Ce volume est stable (+0,4 %) par rapport à 2017, alors que l'an dernier, la progression annuelle était de 15 %, soit d'un niveau très supérieur. Le marché reste actif mais ne progresse plus autant, il pourrait ainsi être parvenu à un plateau.

Les très bonnes conditions de crédit, avec un taux moyen de 1,44 % en novembre pour des crédits du secteur concurrentiel selon Crédit Logement/CSA et une durée moyenne des prêts au plus haut, soutiennent efficacement la demande même si celle-ci se heurte de plus en plus à des prix qui se sont renchérissés sur les secteurs les plus prisés. Cela pèse sur les capacités financières des ménages inégalement selon les territoires, mais le maintien de taux de crédit inférieurs à l'inflation constitue une sérieuse opportunité. Au final cette situation permet de compenser le moindre soutien des pouvoirs publics à l'accession dans l'ancien, ce qui contribue à expliquer le bon niveau d'activité en 2018. En Île-de-France, le marché a conservé son dynamisme : environ 50 000 ventes au cours du 3ème trimestre (source notariale), soit l'équivalent de l'activité sur le marché des logements anciens, mesurée à la même période en 2017.

Toutefois, selon l'Observatoire Les Prix Immobiliers (LPI), le recul du nombre de compromis signés, mesuré en glissement annuel à fin octobre serait de l'ordre de 5 %. Le dynamisme du marché francilien au 3ème trimestre 2018 a plus concerné le marché des maisons individuelles (+2 %) que des appartements (-1 %).

A Paris, entre offre insuffisante, et prix élevés, le nombre de ventes d'appartements a diminué de 3 %, (source Notaires, INSEE). La Petite Couronne connaît également des tensions, et le nombre de ventes d'appartements accuse une baisse de 2 %. Par ailleurs, le nombre de ventes, sur le marché des maisons progresse un peu aussi bien en Petite (+6 %) qu'en Grande Couronne (+1 %).

Hausse des prix des logements anciens

Les hausses de prix sont toujours plus fortes en Île-de-France (4,2 % en moyenne, tous logements confondus) que sur le reste du pays (+3,4 %), et les prix parisiens restent en tête des évolutions (+ 6,2 %). Au 3ème trimestre, le prix moyen des appartements vendus en Île-de-France progresse de 4,2 % et celui des maisons de 2 %. Hors Paris, la pression sur les prix a été plus importante en Petite Couronne (+3,1 % sur les appartements et +3,5 % sur les maisons) qu'en Grande Couronne (+0,9 sur les appartements et +1,3 % sur les maisons).

Depuis quelques mois, le rythme de la hausse des prix est pourtant moins soutenu.

Particulièrement tendu, le marché de la capitale souffre d'une offre insuffisante et, parallèlement au ralentissement de son activité au cours du trimestre (-3 % en évolution annuelle), les prix moyens continuent à progresser d'après les données des Notaires d'Île-de-France, dans tous les arrondissements, selon des amplitudes variables. Les progressions s'étagent entre +3 % et +5 % (3ème, 5ème, 7ème, 12ème, 13ème et 15ème arrondissements), entre +5 % et +10 % ailleurs, à l'exception du 1er (+11,2 %) et du 19ème (+10,7 %) arrondissements où les hausses sont supérieures. Les prix moyens dépassent 10 000 € le m² dans 10 arrondissements (centraux et les 7ème, 8ème, 9ème et 16ème). Dans le reste de la capitale, à l'exception du 19ème arrondissement (7 800 €/m²), les prix moyens des appartements parisiens oscillent entre 8 000 € et moins de 10 000 € le m².

Sur le reste de l'Île-de-France, les prix moyens des maisons individuelles progressent davantage que ceux des appartements, tant en Petite qu'en Grande Couronne.

En régions, les variations de prix moyens des appartements et des maisons sont du même ordre respectivement de 2,6 % et 2,7 %, selon la source INSEE, Notaires. L'Observatoire LPI relève de son côté des prix moyens qui s'infléchissent dans environ un quart des plus grandes villes sur la période récente. Ces prix moyens ont ainsi eu tendance à baisser à Mulhouse, Dijon, Brest, Le Mans, Amiens, Aix-en-Provence par exemple. Ils ont augmenté

sur des marchés plus tendus comme à Bordeaux, Lyon ou Rennes, certains connaissant un phénomène de rattrapage (Limoges par exemple) alors que les prix sont peu élevés. Selon cet observatoire, la baisse des prix offerts s'accroît depuis l'été dernier. Les territoires en perte d'attractivité économique se caractérisent par un marché résidentiel peu dynamique voire atone, plus sensible aux baisses de prix. Sur certains marchés, même le maintien de conditions de crédits favorables ne suffit pas à stimuler une demande qui fait défaut.

En France, 80 % de l'activité immobilière d'une année, mesurée en nombre de ventes dans l'ancien, se concentre en moyenne sur moins de 20 % de l'ensemble des communes. Ainsi, hors de ces territoires, la rotation du parc est-elle beaucoup plus lente, et l'analyse en termes de variation annuelle de prix peu significative.

Immobilier neuf

Ralentissement de la production de logements

Sur un an glissant, (novembre 2017 à octobre 2018), le rythme de la production de logements continue de ralentir. Avec 470 600 logements autorisés à la construction sur cette période, le recul est de 6,4 % par rapport aux douze mois précédents. Les mises en chantier (419 500 logements) ont par contre augmenté légèrement, de 1,2 %. La production de logements individuels souffre tant au niveau des autorisations (-4,2 %) que des mises en chantier (-1,5 %).

Sur la période, les autorisations de construire des logements collectifs se replient fortement (-7,7 %) tandis que les mises en chantier augmentent légèrement (3,9 %). Les effets de la nouvelle politique du Gouvernement en matière de logement se sont rapidement ressentis dans le secteur de la construction. La réduction des mesures de soutien des ménages dans leurs parcours d'achat de logements, s'est traduite par une baisse de la quote-part de financement possible en PTZ depuis janvier 2018. Alors qu'elle avait alimenté la demande dans le neuf (une opération sur cinq a bénéficié d'un prêt à taux zéro en 2017), la primo-accession, au budget plus tendu, n'est plus en capacité de tirer le marché à la hausse.

A ceci s'ajoute la réduction de périmètre du dispositif de défiscalisation de l'investissement locatif (Pinel) qui impacte les ventes de logements neufs progressivement, ce qui retentira toujours sur la production en 2019.

Marché de la promotion immobilière

L'activité commerciale tend à se contracter au 3ème trimestre 2018. Le nombre de réservations enregistrées (27 400 logements) est en retrait de 8,9 % par rapport au 3ème trimestre 2017 (source SDES, ECLN – vente à des particuliers). Par ailleurs, le nombre de mises en vente (22 100 logements) est inférieur de 14,2 % à celui constaté l'an dernier à la même période, ce qui reflète les anticipations récessives du secteur de la promotion. Le stock de logements proposés à la vente à fin septembre 2018 s'élevait à 109 900 logements, soit un volume quasiment équivalent (+0,3 %) à celui de 2017. Depuis 2013, cet encours d'offre reste supérieur à 100 000 logements et à la moyenne du volume des logements présentés à la vente sur longue période.

Une telle situation n'est pas alarmante tant que le rythme des ventes trimestrielles est suffisant pour que les délais moyens d'écoulement n'excèdent pas un seuil d'alerte. Au rythme actuel des ventes trimestrielles, cet encours représente environ 1 an de commercialisation. Il s'agit du délai de vente estimé le plus élevé depuis fin 2015. A l'issue des dernières crises traversées par ce secteur, notamment en 2008, le faible rythme des ventes avait porté les stocks à presque 2 ans de commercialisation. Entre 2013 et 2014, ce délai moyen était plus proche de 15 mois, et grâce à la reprise de 2015, facilitée par la politique du gouvernement de soutien au secteur du logement, les délais moyens de vente étaient retombés à moins d'un an.

Evolution des prix de vente des logements neufs

La tendance des prix du neuf sur longue période s'inscrit à la hausse, même si les variations des moyennes trimestrielles apparaissent en dents de scie. Le prix moyen des appartements a encore progressé au 3ème trimestre 2018 (+3 %) comparé à celui du

3ème trimestre 2017. Le prix moyen culmine désormais à 4 076 € du m², ce qui pèse sur toutes les catégories de ménages qui constituent la demande (accédants, investisseurs). Dépassant les 4 000 € du m² en moyenne, les régions d'Île-de-France (4 843 €/m²), de Provence-Alpes-Côte d'Azur (4 467 €/m²) et d'Auvergne-Rhône-Alpes (4 030 €/m²) affichent les prix moyens d'appartements les plus élevés tirant la moyenne nationale vers le haut. Dans les autres régions, les prix moyens oscillent entre 2 970 € (Bourgogne-Franche-Comté) et 3 740 € (Occitanie) le m².

En tête des régions les plus actives, en termes de nombre de ventes, l'Île-de-France devance toujours les autres régions : Auvergne-Rhône-Alpes, Occitanie et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Comparé à l'ensemble du marché de la promotion immobilière (ventes de logements destinés à des particuliers, portant sur des programmes de cinq logements et plus) le marché des maisons en secteur groupé représente 7 % des réservations de logements neufs vendus en programmes. Après avoir culminé à presque 270 000 € fin 2017, le prix moyen des maisons en secteur groupé au 3ème trimestre 2018 tombe à 260 000 € soit 3,5 % de moins qu'au 3ème trimestre 2017.

Marché de la maison individuelle en secteur diffus

Le repli se confirme avec un nombre de mises en chantier sur un an glissant, à fin octobre, en légère diminution. Après deux années de progression, en cumul annuel, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles en secteur diffus, à fin octobre 2018, est tombé à 127 400 logements soit 2,5 % de moins qu'en 2017 à la même période. Le nombre de permis délivrés, au cours de la même période, en vue de la construction de logements individuels en secteur diffus a baissé de 6,4 % entre 2018 et 2017. Cet indicateur avancé des mises en chantier futures évoque une poursuite de la contraction de ce marché pour les prochains mois. La réforme des aides à la construction de logement avec un PTZ qui a été plafonné à 20 % au maximum du montant total d'une opération dans les zones B2 et C (au lieu de 40 %) et la suppression de l'APL accession depuis le 1er janvier affectent une part importante de la clientèle de ce secteur constituée par des primo-accédants.

Marché locatif

L'encadrement des loyers à nouveau d'actualité

Sur un parc total estimé en 2017 à 34,8 millions de logements en France métropolitaine (Insee, SDES, déc. 2017), on dénombre 28,6 millions de résidences principales, dont 39,8 % sont occupées par des locataires. Sur ces 11,4 millions de logements loués, 57 % le sont par des bailleurs privés.

Selon l'Insee, 7,6 % des ménages sont propriétaires d'au moins un logement mis en location. Depuis 5 ans, le marché de l'investissement locatif a connu une forte progression. La part de construction de logements destinés au secteur locatif privé est passée dans le total de logements de 13,4 % en 2013 à 15,4 % en 2017. En 2018, cette part pourrait retomber entre 13 et 14 %. Dans le neuf, l'investissement subit les effets du recul des aides fiscales. En effet, depuis le début de l'année, le dispositif de défiscalisation « Pinel » n'est plus éligible que dans les zones A, Abis et B1. La loi ELAN qui porte sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a été promulguée le 23 novembre 2018.

Parmi les mesures d'application immédiate figurent le bail mobilité, le Projet partenarial d'aménagement (PPA), la grande opération d'urbanisme (GOU), les Opérations de Revitalisation des Territoires, des sanctions sur les locations touristiques illégales et des dispositions pour lutter contre les marchands de sommeil. D'autres mesures pourront être prises par ordonnances dans les mois prochains concernant la politique des loyers, la réforme de la copropriété, la lutte contre l'habitat indigne qui devrait passer par une simplification des procédures, une hiérarchisation des normes d'urbanisme, et la possibilité d'expérimenter pour 5 ans l'encadrement des loyers de nouveau offerte aux collectivités en zone tendue.

Initialement introduit par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) en 2014, et après sa mise en application à partir de 2015, l'encadrement des loyers à Paris a été annulé par le Tribunal de Grande Instance en 2017. Dans le nouveau projet

de loi ELAN présenté en avril 2018 en Conseil des ministres, le principe d'encadrement des loyers en zones tendues a finalement été conservé. Dans le texte publié en novembre, la possibilité d'expérimenter pour 5 ans l'encadrement des loyers est offert aux collectivités en zone tendue. Sur ces territoires, les observatoires des loyers sont généralisés pour améliorer la connaissance des loyers. Les collectivités qui le souhaitent, selon des critères prévus par la loi, pourront ainsi expérimenter l'encadrement des loyers. Elles devront en proposer le périmètre, sur la base des conclusions qu'elles tirent de l'observation des loyers et de leurs perspectives de développement du logement. Le 11 décembre, le Conseil de Paris a voté en faveur du retour de ce dispositif mais la mesure ne sera pas applicable immédiatement. Il faudra d'abord que le décret d'application de la loi Elan permettant la mise en place de cet encadrement des loyers soit pris. Le ministère du Logement se fixait comme objectif de publier ce texte en février. Son entrée en application nécessitera ensuite que le préfet d'Île-de-France prenne un arrêté fixant un loyer plafond au mètre carré par quartier. De même que c'était le cas entre août 2015 et novembre 2017, lorsque la période où l'encadrement des loyers était en vigueur, lors d'une première location d'un bien ou au changement de locataire, les propriétaires ne pourront pas fixer le loyer selon leur bon vouloir. Il devra être compris dans une fourchette allant de -20 % à +20 % par rapport au loyer médian enregistré dans le quartier par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap). Une dérogation serait envisageable si le bien comporte des caractéristiques exceptionnelles. Dans ce cas, le propriétaire pourra fixer une majoration de loyers. En cas de non-respect, les propriétaires risqueraient d'être pénalisés s'ils dépassaient les plafonds de loyer en se voyant infliger une amende administrative de 5 000 € qui pourrait monter à 15 000 € pour une agence immobilière ou une plateforme Internet.

Un ensemble de 26 communes d'Île-de-France (Aubervilliers, Malakoff, Fontenay-aux-Roses, Ivry-sur-Seine, Aubervilliers, Bagneux, Gennevilliers, Saint-Denis ou encore Vitry-sur-Seine,...), et 3 villes situées en régions (Échirolles en Isère, Martigues et Port-de-Bouc dans les Bouches-du-Rhône) envisagent aussi de mettre en œuvre un dispositif pour encadrer les loyers.

Perspectives 2019

La montée des incertitudes pourrait affecter le secteur du logement

Les tensions commerciales qui pèsent sur l'économie mondiale, les perspectives de remontée des taux d'intérêt et la crise que traversent les pays émergents dans un contexte persistant de risques géopolitiques conduisent à envisager une pause de la croissance économique pour 2019.

- L'OCDE a récemment révisé à la baisse (0,1 point) ses anticipations de croissance en 2018 ramenée à 1,9 %, pour la zone euro, ainsi que pour 2019 (1,8 %).
- La prévision de croissance économique française est également révisée à la baisse pour le dernier trimestre. En France, l'objectif initial du Gouvernement d'une croissance du PIB de 1,7 % pour l'année 2018, a déjà été ajusté à la fin du 3ème trimestre. Il ne sera sans doute pas atteint fin 2018. Les perturbations sociales des dernières semaines vont peser négativement sur l'activité économique du 4ème trimestre. Le début d'année 2019 s'inscrit dans ce contexte incertain alors même que l'environnement économique international est moins favorable.
- L'économie européenne manifestant plus de vigueur en milieu d'année, la BCE avait confirmé son intention de sortir de son programme d'achat d'actifs. Elle anticipait alors de mettre fin à sa politique de quantitative easing lancée en mars 2015, afin de ne pas laisser la zone euro tomber en déflation. Si le relèvement des taux directeurs reste d'actualité pour 2019, la date à laquelle la BCE y procédera n'est pas encore certaine. La banque centrale pourrait revoir à la baisse ses prévisions et table davantage sur l'accélération de la croissance et de l'inflation pour fin 2019. Une astuce qui lui permettrait de justifier le maintien de son cap monétaire.

L'activité immobilière a ralenti dans le neuf en 2018 alors que le marché de l'ancien a encore fait preuve de dynamisme. Alors que les hausses des prix immobiliers se sont poursuivies en 2018, les niveaux atteints sur les marchés les plus actifs sont élevés et

pèsent de plus en plus sur la demande. Les conditions de crédit deviendront ainsi encore plus déterminantes pour les ménages. L'investissement en logements neufs diminue et le recul des mises en chantier que l'on a constaté tout au long de l'année risque de se poursuivre.

De son côté, le Gouvernement poursuit sa stratégie d'adaptation de la politique du logement. Début novembre, l'Assemblée Nationale a adopté en 1ère lecture un dispositif inspiré de la loi « Pinel » dans l'ancien. L'objectif est à la rénovation des centres villes dégradés à l'appui d'une aide fiscale sur l'acquisition de biens destinés à la location, et faisant l'objet d'une réhabilitation poussée. Les effets de réduction des aides au logement de fin 2017 ont pesé sur le marché du neuf en 2018. Il faudra attendre plusieurs mois pour mesurer les impacts éventuels des mesures de soutien à l'investissement locatif dans l'ancien

Source : gestionprivee.caisse-epargne.fr

• **04/01/2019 - Les tendances du marché immobilier en 2019 : analyse France / Suisse**

Prix en hausse, crédit immobilier de plus en plus long, marché qui ralentit, mais confiance des investisseurs dans la pierre : Voici les tendances des marchés immobiliers français et suisse pour l'année 2019.

En France : Des prix en hausse mais des disparités géographiques

En 2018, l'immobilier français n'a pas bénéficié de la baisse annoncée des prix du marché. Bien au contraire, une majorité des plus grandes villes ont vu le prix de leur immobilier augmenter.

L'indice des prix des logements neufs et anciens publié par l'INSEE démontre une hausse des prix, surtout sur les logements anciens. Il s'agit cependant de rester attentif aux fortes disparités géographiques présentes sur le territoire français : à Paris, la hausse des prix est bien plus forte qu'au plan national. Les prix y ont bondi de 41,5 % en dix ans.

Tandis que le tarif de la pierre devrait continuer d'augmenter, l'investissement devrait continuer le recul commencé durant l'année 2018. L'immobilier demeure cependant le placement préféré des Français, bien loin devant l'assurance-vie ou les marchés financiers. Le but étant ici de se constituer un patrimoine ou de disposer d'un revenu supplémentaire en cas de placement locatif.

Pour permettre aux primo-accédants d'acheter, les banques proposent des crédits de plus en plus longs. Plus d'un tiers des prêts immobiliers accordés aux nouveaux propriétaires porte sur des durées de 25 à 30 ans. Aujourd'hui, la moyenne des prêts immobiliers en France est d'environ 20 ans.

En Suisse : Plusieurs tendances sont à prendre en compte pour 2019

De l'autre côté de la frontière, les prix suisses sont en constante augmentation.

Malgré la construction de milliers de nouveaux logements à Genève, la carence de biens à vendre va continuer d'entraîner un repli des investisseurs vers le canton de Vaud et la France voisine. Seuls 18,5% des résidents genevois sont propriétaires de leur logement, les 81,5% restant sont locataires.

Le poids des baby boomers va jouer un rôle important dans la tendance immobilière des prochaines années en Suisse : dû au vieillissement de la population, le principal groupe démographique intéressé par les grandes maisons va se multiplier deux fois moins rapidement que l'ensemble de la population.

Un phénomène à prendre en compte en 2019 : le taux de vacance des appartements en location va exploser, à cause d'un mauvais équilibre entre l'activité de construction en Suisse qui n'a pas augmentée ces dernières années, et la demande qui a baissé. Le prix des loyers va en être influencé. Les prix des nouveaux baux et des renouvellements de baux seront en baisse.

Source : stone-invest.ch

- **04/01/2019 - France-Baisse des ventes de logements neufs attendue en 2019-FPI**

PARIS, 4 janvier (Reuters) - Les ventes de logements neufs ont été marquées l'an dernier par une baisse d'au moins 10.000 unités par rapport à l'année précédente et 2019 se traduira sans doute par un nouveau recul, anticipe vendredi la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI).

Sur la base des tendances du troisième trimestre prolongées sur la fin 2018, la FPI prévoit une baisse des ventes de logements neufs de l'ordre de 10.000 à 15.000 entre 2017 et 2018.

"Si la tendance est préoccupante, le niveau des ventes resterait positif : avec 145.000 à 150.000 logements, 2018 resterait une bonne année, du même ordre de grandeur que 2016 et supérieure à 2015", précise la fédération regroupant les promoteurs en logement et en immobilier d'entreprise dans un communiqué.

"Aucun indicateur ne laisse espérer de retournement en 2019. Au contraire, une nouvelle baisse est sans doute à craindre", poursuit la fédération, qui explique ce recul par un problème d'offre plus que de demande, cette dernière restant notamment soutenue par de faibles taux d'intérêt en dépit de quelques signaux négatifs envoyés aux acheteurs comme les incertitudes liées au prélèvement à la source.

Sur douze mois à fin novembre 2018, le nombre de permis de construire délivrés pour des logements collectifs est en retrait (-4,9%) et les mises en chantier proches de l'équilibre (+2%), mais avec un net ralentissement sur la période la plus récente (-7,8% sur trois mois).

"Les ventes fléchissent non pas faute d'acheteurs, mais d'une offre diversifiée et accessible, et aucun signe ne permet d'espérer une inversion de tendance : nous allons durablement subir une forme de pénurie, qui risque de se traduire par de nouvelles tensions sur les prix", estime la FPI, qui cite comme obstacles la difficulté d'obtenir des permis de construire, la rareté du foncier et une forte augmentation des coûts de construction.

Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI France, appelle l'exécutif à "traiter enfin le paradoxe d'une politique du logement qui combine un Etat volontariste mais qui, faute notamment de transfert de moyens financiers suffisants, laisse les collectivités locales de plus en plus attentistes et réservées sur la construction et la densification".

Source: fr.reuters.com

- **31/01/2019 - USA/Immobilier : Rebond des ventes de logements neufs en novembre**

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

*** HAUSSE DE 16,9% DES VENTES DE LOGEMENTS EN NOVEMBRE**

31 janvier - Les ventes de logements neufs aux Etats-Unis ont fortement augmenté en novembre après leur chute du mois précédent, montrent les statistiques publiées jeudi par le département du Commerce.

A 657.000 en rythme annualisé, elles affichent un rebond de 16,9% après une baisse de 8,3% (révisée de 8,9%) en octobre.

Les économistes interrogés par Reuters attendaient en moyenne un chiffre de 560.000 après celui de 544.000 annoncé initialement pour octobre, révisé jeudi à 562.000.

Conséquence du rebond de novembre: l'offre de logements neufs ne représente plus que six mois de ventes au rythme actuel, soit un mois de moins qu'en octobre.

Les prix restent toutefois orientés à la baisse: à 302.400 dollars en novembre, le prix médian d'un logement neuf aux Etats-Unis accuse une chute de 11,9% par rapport à novembre 2017.

*** LES PROMESSES DE VENTE EN BAISSSE EN DÉCEMBRE**

30 janvier - Les promesses de ventes de logements anciens aux Etats-Unis ont reculé en décembre, selon les données publiées mercredi par la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR) qui confirment la faiblesse du marché en fin d'année.

L'indice calculé par la NAR est tombé à 99,0, en repli de 2,2% par rapport au mois précédent. L'indice de novembre a été révisé à 101,2 au lieu de 101,4.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 0,5%.

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

Sur un an, elles se sont contractées de 9,8%.

*** LA HAUSSE DES PRIX RALENTIT PLUS QU'ATTENDU**

29 janvier - La hausse des prix immobiliers aux Etats-Unis a ralenti plus qu'attendu au mois de novembre, montre mardi l'enquête mensuelle S&P/Case-Shiller.

Les prix relevés dans les 20 principales métropoles du pays ont augmenté de 4,7% en rythme annuel, alors que les économistes et analystes interrogés par Reuters prévoyaient une progression limitée à 4,9% sur un an après 5,0% en octobre.

Le chiffre de novembre est le plus faible enregistré depuis janvier 2015.

*** REVENTES DE LOGEMENTS EN BAISSSE DE 6,4% EN DÉCEMBRE**

22 janvier - Les ventes de logements anciens aux Etats-Unis ont subi en décembre une baisse plus marquée qu'attendu pour tomber à leur plus bas niveau depuis trois ans, confirmant un ralentissement du marché immobilier.

La National Association of Realtors (NAR), principale fédération d'agents immobiliers des Etats-Unis, a fait état d'un recul de 6,4% des reventes de logements le mois dernier à 4,99 millions en rythme annualisé et en données corrigées des variations saisonnières (CVS).

Ce dernier chiffre est le plus faible enregistré depuis novembre 2015.

Le chiffre de novembre dernier a été révisé en légère hausse à 5,33 millions contre 5,32 millions annoncé initialement.

Les économistes interrogés par Reuters prévoient en moyenne pour décembre une baisse de 1,0% à 5,25 millions en rythme annualisé.

Sur l'ensemble de l'année 2018, les ventes de logements ont diminué de 3,1% à 5,34 millions, le chiffre annuel le plus faible depuis 2015, précise la NAR.

Le prix de vente médian des logements anciens a augmenté de 2,9% sur un an en décembre à 253.600 dollars, sa progression la plus faible depuis février 2012.

*** INDICE DE LA NAHB EN HAUSSE À 58 EN JANVIER**

16 janvier - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a progressé en janvier, alors qu'il avait rétrogradé en décembre à son niveau le plus bas depuis mai 2015, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mercredi.

L'indice s'établit à 58 contre 56 en décembre, alors que les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à ce qu'il reste inchangé.

Le sous-indice lié aux acheteurs potentiels est légèrement remonté, à 44 contre 43 en décembre, tandis que celui des perspectives de vente à six mois a lui aussi progressé, à 64 contre 61.

Source : investir.lesechos.fr/reuters.com

• 22/01/2019 - USA-Le marché de l'immobilier ancien au plus bas depuis trois ans

WASHINGTON, 22 janvier (Reuters) - Les ventes de logements anciens aux Etats-Unis sont tombées en décembre à leur plus bas niveau depuis trois ans et la hausse des prix a baissé de rythme, deux nouveaux signes de ralentissement du marché immobilier.

La National Association of Realtors (NAR), principale fédération d'agents immobiliers des Etats-Unis, a fait état d'un recul de 6,4% des ventes de logements le mois dernier à 4,99 millions en rythme annualisé et en données corrigées des variations saisonnières (CVS).

Ce dernier chiffre est le plus faible enregistré depuis novembre 2015. Le chiffre de novembre a été révisé en légère hausse à 5,33 millions contre 5,32 millions annoncé initialement. Les économistes interrogés par Reuters prévoient en moyenne pour décembre une baisse de 1,0% à 5,25 millions en rythme annualisé.

Les chiffres de la NAR sont donc de nature à nourrir les craintes d'un ralentissement de la croissance de l'économie américaine dans son ensemble, même si le blocage ("shutdown") d'une partie des administrations fédérales depuis un mois, qui retarde la publication des statistiques établies par le département du Commerce, empêche de dresser un diagnostic précis.

"Nous pensons que les perspectives économiques ont pesé sur l'attitude des consommateurs et les ont conduits à s'abstenir de s'engager financièrement dans l'achat le plus cher qu'ils feront de toute leur vie", a commenté Chris Rupkey, chef économiste de la banque MUFG à New York.

Sur l'ensemble de l'année 2018, les ventes de logements ont diminué de 3,1% à 5,34 millions, le chiffre annuel le plus faible depuis 2015, précise la NAR.

Le marché immobilier américain est freiné depuis plusieurs mois déjà par la remontée des taux des crédits ainsi que par la pénurie de foncier et de main-d'oeuvre, qui pèse sur l'offre de logements et favorise la hausse des prix.

L'IMMOBILIER RISQUE DE FREINER LA CROISSANCE DU PIB

La situation s'est toutefois légèrement éclaircie récemment: les taux des crédits immobiliers à 30 ans sont revenus à leur plus bas niveau depuis quatre mois, un mouvement qui s'est accéléré pendant la deuxième quinzaine de décembre, et l'augmentation des prix des logements a ralenti.

Le prix de vente médian des logements anciens a augmenté de 2,9% sur un an en décembre à 253.600 dollars, sa progression la plus faible depuis février 2012.

Une enquête publiée la semaine dernière a par ailleurs montré une amélioration de la confiance des promoteurs dans l'évolution du marché.

Les chiffres de la NAR ont toutefois été mal accueillis à Wall Street mardi, déjà en baisse avant leur publication en réaction à la révision en baisse des prévisions de croissance du Fonds monétaire international (FMI).

Vers 17h20 GMT, l'indice Standard & Poor's 500 perdait 1,25% et celui du secteur de la construction et de l'immobilier cédait 1,64%.

Si certains espèrent voir la baisse du coût du crédit soutenir l'activité, les indicateurs publiés avant le "shutdown" montraient déjà une dégradation. Et des économistes estiment que l'immobilier aura pesé sur la croissance du produit intérieur brut (PIB) au quatrième trimestre, comme c'est déjà le cas pour la construction résidentielle depuis le premier trimestre de l'an dernier.

Selon la NAR, le "shutdown" en cours, le plus long de l'histoire du pays, n'a pas encore eu d'impact direct sur les ventes de logements mais ce pourrait être le cas s'il se prolongeait.

Le mois dernier, le nombre de logements anciens mis en vente atteignait 1,55 million, en baisse par rapport à novembre (1,74 million) mais en hausse de 6,1% sur un an.

Au rythme de vente de décembre, il faudrait 3,7 mois pour épuiser ce "stock" de logements à vendre, un ratio en repli sur un mois (il atteignait 3,9 mois en novembre) mais en hausse sur un an (3,2 en décembre 2017). Les spécialistes du marché considèrent qu'un stock représentant six à sept mois de ventes traduit un équilibre entre l'offre et la demande.

Source : zonebourse.com

• 16/01/2019 -Le marché immobilier américain affiche un léger recul

L'Association nationale des agents immobiliers des États-Unis a récemment fait paraître les statistiques de novembre concernant l'évolution du marché immobilier américain, notamment dans le secteur de la vente de logements. Les chiffres publiés laissent voir un recul notable de l'activité avec une diminution de -7 % des transactions, en rythme annuel.

Une tendance contraire à la prévision des analystes

Si les analystes s'attendaient à une légère hausse (+0,5 %) pour le mois de novembre, la situation a été bien différente.

La tendance au repli des promesses de vente, déjà constatée au début du dernier trimestre 2018, n'a fait que se confirmer.

Malgré un niveau bas des avant-contrats, les experts espèrent toujours un rebond. Pour Lawrence Yun, économiste de la NAR,

« La situation n'est pas encore alarmante et pourrait même mener à une croissance solide du marché immobilier à long terme ».

Lawrence Yun

Par ailleurs, ce spécialiste affirme que

« L'impasse budgétaire entraînant la fermeture provisoire des services administratifs dans certaines régions contribue au ralentissement du secteur ».

Lawrence Yun

Si ce phénomène connu sous l'appellation de « shutdown » perdure, les ventes de biens immobiliers chuteraient sûrement.

Les acquéreurs qui risquent de se retrouver face à des bureaux clos lors de la réalisation des formalités diverses relatives à la transaction choisiront simplement d'annuler leur projet.

Il en sera ainsi dans les zones fortement exposées aux inondations où les acheteurs seront dans l'impossibilité de souscrire une assurance contre les dégâts causés par une montée des eaux.

L'année 2018 a été marquée par le fléchissement des ventes

Contrairement au marché de l'emploi qui a enregistré une croissance significative en 2018, celui de l'immobilier a stagné, voire régressé.

Les ventes ont certes progressé dans le nord-est, mais la tendance a été notamment à la baisse dans le sud, l'ouest et le Midwest.

Cette situation fait partie des conséquences de la hausse des prix des logements dans les 20 plus grandes villes des États-Unis. En effet, sur un an, ceux-ci ont augmenté de +5 %.

Le recul du nombre des signatures de contrats de vente touche également les reventes de biens à usage d'habitation.

Représentant près de 90 % des transactions sur le marché immobilier américain, elles ont diminué de -7 % sur un an.

Source : meilleurtaux.com

• 15/01/2019 - Prix de l'immobilier au Royaume-Uni : l'impact du Brexit

Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni observent un sérieux ralentissement. Conséquence du Brexit, ils ont augmenté de seulement 0,5% en 2018. Dans un climat d'attente et d'incertitudes économiques, acheteurs et investisseurs sont de plus en plus frileux. Quelles tendances, quelles prévisions pour le marché outre-Manche ? On fait le point.

Zoom sur les prix de l'immobilier au Royaume-Uni

Alors qu'ils avaient progressé de 2,6% en 2017, les prix de l'immobilier au Royaume-Uni sont à l'arrêt ou presque. La hausse sur les 12 mois 2018 est de 0,5% selon les chiffres de Nationwide, banque nationaliste nationale. Plus encore, ils sont même en baisse de 0,7% au mois de décembre 2018. Un contexte qui n'avait plus été observé depuis 2013. Plus les mois passent, plus les prix de l'immobilier ont du mal à conserver leur dynamisme : +4,5% en 2016, +2,6% en 2017, +0,5% en 2018, -0,7% en décembre 2018.

Les acheteurs ne sont plus au rendez-vous sur le marché. Les intentions d'achat immobilier sont de moins en moins nombreuses quand les logements proposés à la vente diminuent également. Les vendeurs eux-mêmes sont dans l'expectative.

Pourquoi les prix de l'immobilier baissent au Royaume-Uni ?

Alors que le marché était florissant et porteur il y a encore quelques temps, les incertitudes économiques sont en grande partie à l'origine de ce retournement de situation. Le Brexit est responsable de ce climat morose : "Il est probable que le récent ralentissement est attribuable à l'impact sur le moral des acheteurs de l'incertitude économique", explique Robert Gardner, économiste chez Nationwide. Particuliers et professionnels attendent d'en savoir plus sur les contours du Brexit en mars prochain. Et pourtant, le marché immobilier aurait tout pour retrouver des couleurs. Les salaires augmentent dans le pays, les taux de crédit immobilier sont très avantageux et le taux de chômage est historiquement bas. Les indicateurs semblent donc au vert, de ce côté-là, pour encourager la reprise du marché.

Des prix de l'immobilier au Royaume-Uni inégaux selon les territoires

L'étude de la Nationwide met également en avant une forte disparité des prix de l'immobilier en fonction des villes et des zones géographiques. Dans le nord-ouest et dans le Yorkshire, les hausses sont encore bien présentes, le Brexit ne se fait pas (encore ?) sentir.

Mais attention, le prix moyen des logements est aujourd'hui deux fois plus élevé dans le sud que dans le nord.

Autre donnée marquante de l'étude, les prix de l'immobilier à Londres sont en baisse. Ils ont reculé de -0,8% au cours du dernier trimestre 2018 et sur une année. Plus encore, voilà six trimestres qu'ils sont en perte de vitesse. Un constat qui en dit long sur la méfiance des acheteurs et des investisseurs.

Quelles tendances pour les prix de l'immobiliers au Royaume-Uni en 2019 ?

Face à ce contexte, quelles sont les perspectives pour 2019 ? Selon la Nationwide, il est difficile de prévoir avec certitude des tendances pour l'année en cours. Le regain de vitalité va principalement dépendre "de la rapidité avec laquelle ces incertitudes économiques s'apaiseront" selon Robert Gardner. Une faible hausse nationale des prix serait tout de même à prévoir dans les douze prochains mois.

Source : medicis-patrimoine.com

- **15/01/2019 - Brexit. Les Britanniques s'agitent sur le marché immobilier en Centre-Bretagne**

Dans l'incertitude du Brexit, des Britanniques installés en Centre-Bretagne vendent leur maison et rentrent au Royaume-Uni, quand d'autres préfèrent acheter avant que le Royaume-Uni ne quitte l'Union Européenne.

Au milieu des années 1990, comme beaucoup de leurs compatriotes, Lisa et John Squire, originaire de Cambridge, au nord de Londres, cherchaient une maison secondaire. Au fil des allers-retours en Bretagne, elle est devenue leur maison principale au début des années 2000. « Lorsque nous cherchions une maison, je trouvais qu'en tant que Britanniques, les démarches étaient compliquées. Nous avons peu d'informations. »

Le Brexit accélère les décisions immobilières

Le temps de prendre ses marques en français, en 2013, cette ancienne décoratrice d'intérieur s'est reconvertie dans la négociation immobilière. Elle a créé son site, Brittany Property Online, spécialisé dans la vente de biens bretons aux Britanniques. Son mari, John, a lui réalisé son vieux rêve en achetant un bar dans le bourg de Cléguérec, près de Pontivy. Il a ouvert à l'été 2016, quelques semaines après le Brexit. « Pour nous, ça ne change rien, toute notre vie est ici maintenant », commente-t-il.

Côté business en revanche : « Après le vote, je me suis dit « c'est fini, je n'aurai plus de clients », se souvient Lisa. Il y a eu quelques mois où tout le monde était dans l'attente, mais quand ils ont vu que les discussions allaient prendre beaucoup de temps, le marché est revenu à la normale. » Ces derniers mois en revanche, les transactions se précipitent à mesure que l'on s'approche du 29 mars, date fixée pour le Brexit. Qui plus est devant le risque croissant d'une sortie du Royaume-Uni sans accord avec l'Union Européenne. « Les Britanniques qui avaient le projet d'acheter veulent le faire avant le Brexit, même chose pour ceux qui souhaitaient vendre. »

De toute manière, le Brexit, s'il avait lieu, ne remettra pas en cause son affaire. Une partie de ses clients ne vient pas d'outre-manche, mais d'ailleurs en France. « Des Britanniques déçus de leur vie dans le Sud-Ouest et qui préfèrent s'installer en Bretagne », illustre Lisa. Certains la sollicitent même de l'autre bout du monde. « J'ai eu des Australiens, des Américains ou des Portugais récemment qui souhaitaient acheter par ici. » Comme le dit avec flegme son mari John : « C'est le business, il faut savoir s'adapter. »

Plus d'acheteurs que de vendeurs

Du côté des professionnels de l'immobilier du pays de Ploërmel, on constate : « Ils ont déserté les agences ces dernières années mais aujourd'hui, ils sont beaucoup plus vendeurs, explique Florent Vagner, directeur d'agence Nestenn by Avis à Ploërmel. Nous avons finalement eu plus de vendeurs que d'acheteurs en 2018. »

Source : redon.maville.com

- **08/01/2019 - Le prix de l'immobilier en hausse de 2,2 % au Royaume-Uni**

Malgré l'incertitude qui entoure le Brexit, l'immobilier se porte plutôt bien. En décembre dernier, selon Halifax, l'un des plus importants prêteurs hypothécaires britanniques, le coût moyen d'une maison a augmenté de 2,2 % par rapport à novembre.

Pour beaucoup c'est une vraie surprise. Le prix de l'immobilier a progressé au Royaume-Uni de +2,2 % en décembre dernier. Un chiffre qui dépasse largement les prévisions et qui constitue un signe inattendu de bonne santé pour l'économie à moins de 90 jours de la sortie officielle du Royaume-Uni de l'UE.

Il faut toutefois nuancer cette hausse qui intervient après une année atone pour l'inflation des prix de l'immobilier (+ 1,3 % sur les 12 derniers mois, la plus faible croissance depuis 2012) et surtout après des années de hausse des prix qui ont réduit l'accessibilité financière des propriétés (Ndlr : +10 % en moyenne chaque année pendant 10 ans).

Certains analystes préviennent que la croissance des prix de l'immobilier sera freinée en 2019 après une décennie de faible augmentation des salaires et par le risque d'effondrement de l'immobilier provoqué par un Brexit sans accord.

Source : lepetitjournal.com

- **05/01/2019 - Brexit : les prix de l'immobilier n'explorent plus au Royaume-Uni**

La hausse des prix de l'immobilier résidentiel a été la plus faible depuis 2013. Les incertitudes liées au Brexit pèsent.

La hausse des prix de l'immobilier résidentiel a très fortement ralenti en 2018 au Royaume-Uni, à son rythme le plus faible depuis 2013, en raison des incertitudes liées au Brexit. Selon les chiffres de la banque mutualiste Nationwide, qui font référence, le prix moyen d'un bien immobilier n'a progressé que de 0,5% dans le pays l'an passé à fin décembre, très loin de la hausse de 2,6% enregistrée en 2017 et qui marquait déjà un net coup de frein par rapport à 2016.

La hausse des prix sur un an n'avait pas été si faible depuis février 2013. Signe de la mauvaise passe traversée par le marché, les prix ont même reculé de 0,7% en décembre sur un mois, prévient Nationwide.

L'étude met en avant une nouvelle baisse en fin d'année des projets d'achats de potentiels acquéreurs, tout comme un nombre moindre de biens mis sur le marché. "Il est probable que le récent ralentissement est attribuable à l'impact sur le moral des acheteurs de l'incertitude économique", nourrie par le flou qui règne quant aux contours que prendra le Brexit prévu fin mars, relève Robert Gardner, économiste chez Nationwide.

Recul des prix à Londres

Car en théorie, sans ces craintes, le marché immobilier devrait être soutenu par un taux de chômage très bas, des salaires désormais en nette hausse et des emprunts toujours bon marché.

Les prix à Londres ont quant à eux reculé en moyenne de 0,8% au quatrième trimestre sur un an. Ils ont baissé dans la capitale britannique pour le sixième trimestre consécutif. Selon les dernières statistiques officielles disponibles, le prix moyen d'un bien immobilier dans le centre de Londres ("Inner London") était en baisse de 2,9% sur un an en octobre.

Nationwide remarque en outre que l'écart de prix entre le nord et le sud du pays a tendance à se réduire, puisque les plus fortes hausses sont enregistrées par exemple dans le Yorkshire et le Nord-Ouest. Le prix d'un logement dans le sud reste toutefois encore près de deux fois plus cher que dans le nord. Le prix moyen d'une maison ou d'un appartement à Londres, zone la plus onéreuse du pays, s'est établi à 466.988 livres (517.829 euros) au quatrième trimestre de 2018, soit plus du double de la moyenne nationale qui atteint 214.178 livres.

Nationwide s'attend par ailleurs à ce que les prix de l'immobilier résidentiel enregistrent encore une faible progression en 2019, si l'économie continue de croître modestement comme c'est le cas actuellement. "Les perspectives de court terme vont dépendre énormément de la rapidité avec laquelle ces incertitudes (économiques, ndr) s'apaiseront", estime Robert Gardner. Les économistes sont d'accord pour dire que toute prévision pour 2019 concernant la croissance économique du Royaume-Uni est très hasardeuse avant d'y voir plus clair sur le Brexit.

Source : lavieimmo.com Avec AFP

• 30/01/2019 - L'Immobilier en Espagne en 2019

Le marché immobilier en Espagne c'est effondré en 2008 avec la crise engendrée par Lehman Brothers aux États-Unis.

Suite à cette période, de nombreux espagnols ont saisi l'opportunité de devenir propriétaire. Le prix de l'immobilier était sensiblement bas et l'occasion était bonne à prendre. Cependant, de nos jours et dans les années à venir, le prix de l'immobilier en Espagne risque de continuer à augmenter.

Qu'en est-il 10 ans après ? Est-ce toujours le moment d'investir dans l'immobilier en Espagne ?

Un retour à la normale

Quelques années après la crise dont a souffert l'Espagne, le coût de l'immobilier tend à revenir vers la normale. D'après la presse espagnole entre 2014 et 2018, le prix du mètre carré a augmenté de 24,6% à Séville, de 38,3% à Madrid, de 44,1% à Barcelone et de 49,9% à Las Palmas et à Palma de Majorque [Source : Idealista].

Face à cette inflation des prix, le gouvernement espagnol a décidé en juillet 2018 de programmer la construction de 20 000 logements sociaux dans les années à venir.

Par ailleurs, selon certains spécialistes de l'immobilier et notamment le directeur commercial de CCI, l'Espagne n'est pas à l'abri d'une nouvelle bulle immobilière, « Elle sera différente viendra sous une autre forme et se transformera encore, mais elle viendra ». Il faudra cependant être vigilant sur les futurs placements immobiliers afin de ne pas reproduire les erreurs commises lors de l'effondrement de 2008.

Madrid et Barcelone, qu'en est-il de l'évolution du prix de l'immobilier pour 2019 ?

Madrid et Barcelone, capitale de l'Espagne et de la Catalogne respectivement, sont les villes les plus attractives pour le marché immobilier espagnol. Toutefois, l'année 2018 s'est conclue de manière très différente pour les deux capitales.

En effet, d'après un rapport réalisé sur les prix des logements par Idealista, le prix des logements usagés aurait augmenté de façon significative à Madrid avec 17% en moyenne, tandis qu'à Barcelone, l'augmentation ne serait que d'1,4% [Source : Idealista]. A noter qu'en Espagne et de manière globale, ce pourcentage a augmenté de 8,4%.

Cette évolution des prix en 2018 s'est faite assez différemment pour les deux villes. Pour Madrid, les prix pour l'ensemble de la ville ont augmenté. Pour Barcelone, les prix n'ont que légèrement augmenté voir stagné selon les différentes zones de la ville.

L'évolution de l'immobilier à Barcelone en 2018

Au sein des nombreux quartiers qui composent la ville, l'évolution du prix de l'immobilier a été très disparate. En ce qui concerne le quartier le moins cher de Barcelone, Nous Barris, une augmentation d'environ 12% a été constatée, le prix du mètre carré s'élevant alors à 2 491 euro/m². Pour les quartiers les prisés de Barcelone, Exiample, Corts, Ciutat Vella, Sant-Montjuïc, une baisse ainsi qu'une stagnation ont été observées.

Dans l'ensemble, le coût de l'immobilier dans les différents quartiers de Barcelone ont diminué ou stagné, bien qu'il y ait eu une légère hausse pour les quartiers du Raval, de Sarrirà-Sant Gervasi, El Putxet et El Farro.

Qu'en est-il donc pour 2019 ?

2019 s'annonce être une année en hausse pour ce qui concerne le coût de l'immobilier en Espagne. Les prix ne vont cesser d'augmenter un peu partout dans le pays. Il est cependant toujours temps d'investir dans l'immobilier car les prix restent attractifs.

Toutefois, il est essentiel de se renseigner régulièrement sur le marché immobilier espagnol afin d'éviter de faire de mauvais placements.

Source : *locabarcelona.com*

- **18/01/2019 - Les Marocains sont de plus en plus attirés par l'immobilier espagnol**

L'acquisition d'immobilier espagnol par des Marocains a connu un vrai boom depuis quelque temps. Ces derniers, qu'ils soient résidents ou pas, se trouvent même parmi les investisseurs étrangers les plus enthousiastes. Et le nombre de transactions initiées n'a de cesse de s'accroître. Cet engouement s'explique par les prix abordables des logements par rapport aux autres pays, notamment dans certaines régions.

Près de deux maisons sur dix sont achetées par les étrangers en Espagne. C'est en tout cas ce qu'a communiqué le bulletin statistique semestriel du Conseil général du Notariat espagnol, portant sur les transactions immobilières durant la période janvier-juin.

Et parmi les investisseurs immobiliers, les Marocains ont une place prépondérante. Pour ne dire qu'ils sont en pôle position parmi les acquéreurs non européens, même si le marché est prédominé par les citoyens de l'Union européenne, outre les Britanniques.

Le niveau bas des taux d'intérêt et les prix de logement sont pour beaucoup dans la croissance du volume de transactions immobilières dans le pays. Une évolution qui semble toutefois disparate selon les régions.

7% des achats reviennent aux Marocains

Le Conseil général du Notariat d'Espagne a tout récemment publié son bulletin statistique semestriel. Ce dernier révèle qu'au cours des six premiers mois de 2018, **53 359 logements ont été vendus dans le pays à des étrangers**. Soit 18% de l'ensemble des transactions immobilières réalisées durant cette période.

Les ressortissants des pays membres de la zone euro, ainsi que **les Britanniques, ont revendiqué les deux tiers du marché**. Les citoyens du Royaume-Uni se positionnent même au premier rang en acquérant 14,3% des biens immobiliers, suivis de loin par les Français, les Allemands et les Roumains dont les parts s'élèvent à plus de 7% chacun (7,9% pour les premiers, 7,8% pour les seconds et 7,3% pour les troisièmes).

Quant au tiers restant, il est accaparé par des investisseurs non européens, entre autres les Chinois (4,2%) et les Russes (3,2%). **6,9% des transactions ont été initiées par des Marocains**, à raison de 3 662 logements achetés. Si la plupart de ces acquéreurs (3 555) résident dans le pays, dans la péninsule ibérique, 107 sont des non-résidents.

Et d'après le Conseil, leur volume d'achats va en grandissant. Avec une progression de 28% sur un an, les observateurs ont conclu qu'il s'agit de la plus importante hausse jamais réalisée.

Une disparité de prix et de volume de transactions dans chaque région

106 000 transactions, c'est le volume estimé par le Conseil général du Notariat espagnol pour le compte de 2018, en matière d'achats immobiliers effectués par des non-citoyens. Ce qui s'avère le triple des performances enregistrées durant la dernière décennie.

Si cette croissance est fort importante, l'évolution n'est pas la même dans toutes les provinces. **Quelques régions ont affiché un certain recul**, dont les plus remarquables ont été dans les îles Canaries (-10,6%) et dans les îles Baléares (-11,2%). En revanche, quatre régions se sont démarquées par de nettes progressions, notamment Castille-La Manche (20,2%), Murcie (21,3%), l'Estrémadure (27,4%) et Aragon (30,9%).

Les faibles taux d'intérêt appliqués sur le territoire espagnol favorisent les demandes de crédit immobilier. S'ajoutant à cela, **les coûts bas proposés par les promoteurs par rapport à ceux des autres nations**. C'est ce dernier paramètre qui est l'explication la plus plausible à l'engouement des étrangers pour les biens immobiliers du pays.

Si les prix sont disparates selon les régions, force est de constater que **seuls les quartiers centraux madrilènes et barcelonais ainsi que ceux de Baléares et de Marbella présentent des tarifs élevés**. À noter que les résidents marocains consacrent en moyenne 693 euros pour le mètre carré tandis que le coût est majoré à plus de 100% pour les non-résidents (1 606 euros).

Source : *meilleurtaux.ma*

• 09/01/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Janvier 2019

Prix à l'achat stables à Madrid et à Barcelone

Le site immobilier Idealista confirme ce que nous écrivions déjà fin novembre 2018 quand nous annoncions une nette décélération de prix à Madrid : +7,8% au 1er trimestre 2018, +6,2% au 2ème trimestre, +2% au 3ème trimestre et à peine +0,3% au 4ème trimestre. Cette tendance sur Madrid devrait se confirmer. Sur Barcelone, les prix restent stables depuis plus d'un an, ils n'ont augmenté que de 1,4% en 2018. Par contre, deux autres provinces catalanes (Tarragone et Lleida) sont les provinces espagnoles où les prix baissent le plus au dernier trimestre : -5% pour Lleida et -14% pour Tarragone ! Les provinces où les prix ont le plus augmenté en 2019 sont : Las Palmas (Canaries) avec +21%, Madrid (malgré le ralentissement de fin d'année) avec +17%, Valence avec +16% et Malaga avec +15%.

C'est la banque qui paiera l'AJD

Après la polémique engendrée par la décision du Tribunal Suprême sur l'AJD (« Impuesto de Actos Jurídicos Documentados »), le Gouvernement a approuvé un décret-loi royal qui stipule que c'est aux banques de payer cet impôt hypothécaire et non plus aux acquéreurs de biens immobiliers. Alors bonne nouvelle ou pas ? Oui et non ! Oui car cet impôt n'est plus à payer à l'achat et il pouvait représenter jusqu'à 1,5% de la valeur du bien (en Catalogne, dans la Communauté Valencienne ou en Andalousie). Non, car les banques le répercutent sur les taux d'intérêt qui avaient déjà tendance à monter ! Conséquence, le crédit sera plus cher en 2019.

Le Gouvernement espagnol envisage de plafonner les loyers en 2019

La ministre des Finances, María Jesús Montero, a affirmé que le gouvernement de Pedro Sánchez se conformerait à l'accord conclu avec Podemos pour réglementer le prix des loyers dans les grandes villes d'Espagne. Ce point ne figurait pas dans le décret-loi royal de décembre sur les loyers, mais Montero a assuré que le Gouvernement était disposé à prendre ces mesures dans un nouveau projet de loi ou dans la Loi de Finances pour 2019.

Construction en Espagne : +4% en 2019 selon la Commission Européenne

La Commission européenne estime que les investissements dans la construction augmenteront de plus de 4% en Espagne en 2019, contre 2,7% prévus pour l'ensemble de l'UE. Bien que dans des pays comme l'Irlande, la Grèce ou Chypre, l'augmentation attendue atteigne deux chiffres, la prévision espagnole est au neuvième rang et dépasse celle des grandes puissances du Vieux Continent (Allemagne +2,8%, Italie +2,6%, France +1,4%, Grande-Bretagne +1%).

Corte Ingles : 1,5 milliards d'Euros d'actifs immobiliers à vendre

Corte Ingles, le géant espagnol de la distribution en milieu urbain a chargé le cabinet de conseil PwC de vendre plus de 1.500 millions d'euros d'actifs immobiliers afin de réduire sa dette. Il s'agit du plus gros désinvestissement jamais planifié par la société. Cela concerne des terrains, des bureaux et des unités logistiques. Actuellement, le portefeuille immobilier d'El Corte Inglés est composé de 94 centres commerciaux qui représentent 87% de la valeur totale des actifs de la société.

18,75 milliards d'investissements immobiliers en 2018

Nous l'annoncions début novembre 2018, les investissements immobiliers en Espagne en 2018 dépasseront les 18 milliards euros. Ils atteindront même 18,75 milliards d'euro selon le

groupe de conseil en immobilier d'entreprise CBRE, soit une hausse de... 46% par rapport à 2017 ! Par type d'actifs, c'est l'immobilier de bureau qui est le plus gros marché (4.451 millions d'euros) puis le secteur commercial (4.269 M€), le secteur résidentiel (4.223 M€) et l'hôtellerie (3.941 M€). 65% des investissements sont étrangers, et parmi eux, 66% sont américains. Ce qui veut dire que sur 100 € investis dans l'immobilier en Espagne, 43 € viennent des Etats-Unis.

Une annonce en... cm2

« Appartement lumineux et central de 630.000 cm2 à Madrid ». C'est le titre d'une annonce d'un vendeur madrilène qui a décidé de convertir la superficie en cm2 pour donner une « sensation d'espace plus importante ». Cette annonce est vite devenue virale, et devant les critiques reçues par cette nouvelle technique de vente très particulière, le propriétaire a décidé de la retirer.

En bref

Selon le Conseil Général des Économistes, Madrid est la communauté autonome espagnole la plus compétitive devant le Pays Basque, la Navarre et la Catalogne.

Depuis le mois de juillet (2,59%), les taux d'intérêt accordés pour les hypothèques ne baissent plus. Le taux moyen en octobre était de 2,63%

Le fonds US Fortress a acquis 85% d'Altamira, le service immobilier de Santander, pour 500 millions d'euros.

BBVA a vendu à l'Office d'investissement du Régime de pensions du Canada (Canada Pension Plan Investment Board) un portefeuille de biens immobiliers douteux d'une valeur brute de 1500 millions d'euros.

Le fonds hispano-suisse Stoneweg a acheté à Dragados un terrain résidentiel de 40.000 m2 pour quelque 130 millions d'euros, l'opération la plus chère de l'histoire de la capitale.

Confidentiel des news de Janvier 2019

345.000 hypothèques auront été contractées sur le marché immobilier espagnol en 2018. C'est le chiffre le plus élevé depuis 2011. 40% sont à taux fixe.

Le nombre de permis de construire en Espagne atteindra les 100.000 en 2018, le chiffre le plus haut depuis 2010.

Avant la nouvelle loi sur les locations de décembre 2018, les loyers avaient atteint un plafond et commençaient même à baisser à Madrid et Barcelone. La crainte des professionnels est qu'ils repartent à la hausse après la publication de cette loi au JO.

BlackRock, le plus grand fonds d'investissement mondial, compte maintenant investir directement dans l'immobilier ibérique. BlackRock a déjà une participation s'élevant à 18 milliards d'euros dans les entreprises cotisant à l'IBEX.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

• 02/01/2019 - Dix ans après, l'Espagne ne s'est pas encore remise de l'éclatement de la bulle immobilière

Des milliers d'immeubles en construction avant la crise sont toujours abandonnés, même si certains quartiers se réveillent peu à peu.

Des squelettes de béton hantent encore l'Espagne dix ans après l'éclatement de la bulle immobilière. Malgré la reprise économique, ces milliers d'immeubles construits avant la crise restent vides, des "villes fantômes". Mais certaines ressuscitent lentement. Des herbes folles ont envahi les centaines d'ossatures d'immeubles, sans fenêtre ni porte, qui se dressent tels des spectres derrière la petite commune de Buniel, près de Burgos, à 250 km au nord de Madrid.

Des sacs de ciment abandonnés gisent au pied des maisons inachevées en brique rouge, un chantier en suspens: bienvenue à la "Ciudad Jardin Soto Real", qui était

censée devenir une zone résidentielle pimpante pour un millier de familles. Mais son promoteur a déposé le bilan lors de la crise de 2008, abandonnant les travaux à l'instar de nombreux constructeurs.

"Une production exagérée"

Avant cette crise, "il y avait eu une production exagérée, énorme" de logements en périphérie des centres urbains pour compenser une forte augmentation des prix, quand de plus en plus d'Espagnols investissaient dans l'immobilier et que les prêts hypothécaires étaient plus faciles à obtenir, explique à l'AFP l'analyste José Luis Ruiz Bartolomé.

La corruption a encore alimenté la fièvre bâtisseuse, des élus locaux autorisant la construction sur des terrains où elle était jusque-là interdite. Rien qu'en 2006, 900.000 nouveaux chantiers ont été ouverts en Espagne, selon le portail immobilier Idealista. En 2017, dix fois moins. "Nous devons accepter que nous garderons des villes fantômes" en Espagne, estime aujourd'hui Fernando Encinar, chef des études chez Idealista, car on a construit "dans des zones où personne ne veut vivre".

Certains quartiers pourtant se ravivent, comme Valdeluz, sorti de terre en 2005 sur la commune de Yebes, près de Guadalajara, à 60 km au nord-est de Madrid. À l'époque, l'ambition était de construire une ville résidentielle de 30.000 habitants proche de la nouvelle gare Guadalajara-Yebes, sur une ligne à grande vitesse reliant Madrid à la Catalogne.

Revente à petit prix

Almudena Castillo y vit depuis onze ans, dans une résidence sécurisée d'une dizaine d'immeubles avec piscine. Au début, elle avait "huit voisins, grand max". "Je comptais les personnes que je croisais et il y a des jours où je ne croisais personne", se souvient-elle.

Valdeluz accueille désormais 4.000 habitants. Ce réveil progressif a été possible grâce à la revente à petit prix des appartements rachetés par les banques aux constructeurs en faillite. Surtout, depuis la reprise de la croissance en 2014, la ville située "au bout d'un axe économique très important" entre Madrid et Guadalajara a bénéficié du rayonnement de la capitale, pointe José Luis Ruiz Bartolomé, l'analyste.

Pour José Miguel Cocera, maire de Yebes-Valdeluz, la clef a été d'investir dans les services afin d'attirer des habitants: un complexe sportif a été achevé l'année dernière, des foires gastronomiques et scientifiques organisées... Une piste cyclable mène à la place centrale où un bar est ouvert. On croise aussi des enfants, cartables sur le dos. L'école primaire qui avait fermé en 2013 a rouvert en 2017, avec 300 élèves inscrits. "Ce n'est plus le même isolement", observe Luis Miguel Cobo, qui a fondé en 2015 le club de football local, un projet "impossible" à son arrivée en raison du manque de joueurs et d'infrastructures. "Avant on devait sortir de Valdeluz en voiture pour tout, même" pour aller chercher du pain, "aujourd'hui il y a un supermarché, deux épiceries, une pharmacie, un vétérinaire, trois bars", énumère-t-il.

60.000 euros pour une maison de 170 m2

Pour dynamiser la ville, "ce qu'il manque ce sont de grandes entreprises", estime le maire, qui veut développer en 2019 une zone industrielle spécialisée dans la technologie. Il manque aussi une route qui relierait Valdeluz à Yebes, où une cinquantaine de logements vides préoccupe les habitants d'un quartier baptisé "secteur 10". Anca Bejan y a emménagé il y a un an, profitant d'une promotion pour acheter sa toute première maison: 170 m2 à 60.000 euros. Mais chaque matin, elle se réveille avec vue sur des bâtisses inhabitées aux volets fermés. Plus bas, une vingtaine d'autres se décrépissent, des plans d'architecte jonchent encore le plancher.

"Quand je suis arrivée, ces maisons étaient en meilleur état. Mais avec le temps, des gens sont venus et ont commencé à tout voler", raconte-t-elle. "Tant qu'on ne trouvera pas leur propriétaire, tant qu'on n'a pas décidé de les détruire ou pas, on devra vivre avec elles", se désespère-t-elle. Elle a peur pour son fils: "dans des maisons vides, on peut rencontrer n'importe qui".

Le maire Cocera rejette la faute sur "un ancien propriétaire qui ne s'occupe pas de ses maisons". La seule chose qu'il puisse faire, dit-il, est "essayer de garder la zone propre". Anca Bejan montre du doigt des parcelles bordées d'installations électriques. "Là-bas, il devait y avoir un supermarché." C'est en tout cas ce que lui avait assuré l'agent immobilier avant qu'elle n'achète.

Source : lavieimmo.com Avec AFP

- **21/01/2019 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 9,5% en 2018**

Les investissements dans la promotion immobilière en Chine ont progressé de 9,5% sur un an en 2018, soit 2,5 point de pourcentage de plus qu'en 2017, a annoncé lundi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Les investissements dans l'immobilier ont dépassé 12.000 milliards de yuans (environ 1.770 milliards de dollars) l'année dernière, a indiqué le BES.

Les investissements dans les bâtiments résidentiels, représentant plus de 70% du total, ont augmenté de 13,4% sur un an en 2018, contre une hausse de 9,4% en 2017.

Des bâtiments d'une superficie totale de 1,72 milliard de mètres carrés ont été vendus l'année dernière, soit 1,3% de plus qu'en 2017. La valeur des ventes a augmenté de 12,2% pour atteindre 15.000 milliards de yuans.

Les ventes de logements ont progressé de 2,2% en termes de superficie, et de 14,7% en termes de valeur.

Source: French.xinhuanet.com

- **14/01/2019 - Chine/Indicateurs : Nouvelle baisse des profits dans l'industrie**

- *** PRIX DANS L'IMMOBILIER NEUF +0,8% EN DÉCEMBRE**

Les prix de l'immobilier neuf ont augmenté de 0,8% en décembre, par rapport à novembre, mois durant lequel ils avaient progressé de 0,9%, selon les calculs de Reuters à partir des données publiées mercredi par le Bureau national de la statistique (NBS).

Sur une base annuelle, les prix dans les 70 principales agglomérations chinoises ont augmenté de 9,7%, soit presque le double par rapport à décembre 2017 (+5,4%).

Il s'agit de la 44ème hausse consécutive des prix de l'immobilier, malgré les mesures gouvernementales visant à ralentir l'explosion du marché immobilier dans le pays.

La hausse des prix a surtout été portée par les plus grandes villes - Pékin, Shanghai, Shenzhen et Canton. La plus forte hausse a été constatée à Canton, qui compte 13 millions d'habitants, où les prix ont augmenté de 3% en décembre par rapport au mois précédent.

Source: investir.lesechos.fr