

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE NOVEMBRE 2018

Maroc

- ▶ Baisse du nombre de transactions de 1,1% au cours du troisième trimestre ;
- ▶ Hausse du volume de transactions des biens résidentiels de 0,8% avec une hausse respective de 5,3% et de 0,9% sur les maisons individuelles et les appartements et une baisse de 17,9% pour les villas ;
- ▶ Chute des ventes des produits fonciers et professionnels respectivement de 8,2% et de 4,8% ;
- ▶ Croissance globale des prix des biens résidentiels de 0,4% au cours du troisième trimestre (0,1% pour les appartements, 0,9% pour les villas et 1,6% pour les maisons) ;
- ▶ Chute des prix des produits fonciers et professionnels respectivement de 1% et de 1,5% déclenchant une tendance baissière de 0,3% au niveau de l'indice des prix des actifs immobiliers ;
- ▶ Progression de l'encours des prêts immobiliers de 3,3% vers la fin du mois de juin 2018, malgré la baisse des ventes du ciment qui a atteint les 4,8% durant cette période ;
- ▶ Hausse de la rentabilité des financements destinés à soutenir les promoteurs immobiliers et les crédits à l'habitat respectivement de 2,8% et de 3,3%.
- ▶ A compter du 1er janvier 2019, les locataires procèderont à la retenue à la source sur les loyers

France

- ▶ Bond de l'activité du secteur du crédit immobilier d'environ 10 % cette année ;
- ▶ Hausse des prix du logement ancien de 1% au 3e trimestre 2018 et de 2,9% sur un an (3,3% pour les appartements contre +2,6% pour les maisons);
- ▶ Baisse des permis de construire de 12% sur un an ;
- ▶ Repli du nombre total de logements autorisés, entre janvier et octobre de 6,3% par rapport à la même période il y a un an ;
- ▶ Recul des mises en chantier de 2,6% sur un an ;
- ▶ Progression des ventes dans l'immobilier ancien de plus de 6 % au troisième trimestre ;
- ▶ Baisse des ventes de 9,7 % sur les neuf premiers mois de 2018 par rapport à 2017.

Etats-Uni

- ▶ Recul des promesses de ventes de 6,7% sur un an;
- ▶ Baisse des ventes de logements neufs de 8,9% en Octobre. Sur un an, elles ont baissé de 12% ;
- ▶ Repli du prix médian des logements neufs de 3,1% en octobre sur un an ;
- ▶ Hausse des prix immobiliers des 20 principales métropoles de 5,1% sur un an en septembre ;
- ▶ Hausse des reventes de 1,4% en octobre ;
- ▶ Baisse de l'activité sur le marché américain des logements anciens de 5,1% sur un an.
- ▶ Hausse du prix médian de revente de 3,8% sur un an en octobre ;
- ▶ Hausse des mises en chantier de 1,5% en octobre (baisse de 1,8% pour les maisons individuelles et hausse de 10,3% pour les immeubles collectifs) ;
- ▶ Baisse du nombre de permis de construire en octobre de 0,6% au rythme annualisé (baisse de 0,6% pour les maisons individuelles et 0,5% pour les immeubles) ;
- ▶ Baisse de l'indice de confiance des professionnels du secteur à 60 contre 68 en octobre ;
- ▶ Stagnation des dépenses de la construction en septembre. Sur un an, elles ont accéléré de 7,2% (Hausse de 0,3% pour les dépenses privées et baisse de 0,9% pour celles dans le public°.

Royaume-Uni

- ▶ Baisse du prix moyen d'un bien immobilier dans le centre de Londres de 2,3% sur un an et de 0,3% à l'échelle du Grand Londres sur un an en septembre ;
- ▶ Recul des volumes de vente de façon spectaculaire : -18,6% en juillet sur un an dans l'ensemble de la région et -29,3% pour Londres;
- ▶ Repli des prix des maisons en moyenne de 1,7 % sur un mois. Sur un an, la baisse atteint 0,2 % ;
- ▶ Hausse du nombre des maisons vendues le mois dernier de 1 %. À Londres, ils ont chuté de 2,4 % sur un an et dans le centre de la capitale britannique le repli atteint même 7,1 %.

Espagne

- ▶ Hausse du nombre de ventes immobilières de 13% ;
- ▶ Bond des prix de 0,8% en octobre ;
- ▶ Hausse des investissements immobiliers à fin septembre de 41% par rapport à 2017 soit 18 milliards € ;
- ▶ Croissance très élevée de 2,6% en 2018 du marché immobilier résidentiel et des investissements ;
- ▶ Taux d'intérêt toujours historiquement bas pour l'Espagne.

Chine

- ▶ Hausse des prix de l'immobilier neuf de 1,0% en octobre, par rapport à septembre ;
- ▶ Bond, sur une base annuelle, des prix dans les 70 principales agglomérations chinoises de 8,6% ;
- ▶

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-13

- 30/11/2018 - Le ralentissement du secteur immobilier marocain n'a pas d'emprise sur les biens résidentiels
- 29/11/2018 - Immobilier de bureau à Casablanca : Les chantiers reprennent à l'entrée sud de la métropole
- 28/11/2018 - RDS mise sur l'habitat social pour faire face au marasme du secteur immobilier marocain
- 27/11/2018 - Immobilier : La "relance" du secteur débattue à Fès
- 26/11/2018 - Marché de l'immobilier : Les prix des actifs légèrement en baisse à fin septembre
- 25/11/2018 - Les prix de l'immobilier en baisse
- 24/11/2018 - Reda El Haddaj : «Un premier espace dédié aux femmes du secteur désormais ouvert»
- 23/11/2018 - Le PLF 2019 prévoit des changements fiscaux sur le secteur immobilier marocain
- 21/11/2018 - Immobilier : Les prix baissent au Maroc, les transactions augmentent
- 09/11/2018 - Le marché marocain des crédits immobiliers poursuit une bonne dynamique
- 11/11/2018 - Revenus fonciers selon le nouveau projet de la loi de Finances 2019, la pilule amère pour les petits contribuables
- 09/11/2018 - Le marché marocain des crédits immobiliers poursuit une bonne dynamique

France

P 14-23

- 01/10/2018 - Immobilier les prix se sont stabilisés en septembre
- 30/11/2018 - Le marché de l'immobilier est toujours soutenu par la faiblesse des taux
- 29/11/2018 - Les prix des logements anciens poursuivent leur hausse au 3e trimestre 2018
- 28/11/2018 - Logement social : « Un nouveau moyen d'abaisser considérablement le coût d'accès à la propriété »
- 28/11/2018 - La construction de logements neufs devrait limiter la casse en 2018
- 27/11/2018 - Un bilan 2018 positif pour le marché de l'immobilier ancien
- 27/11/2018 - Le dynamisme du marché immobilier est bénéfique aux départements
- 23/11/2018 - 2018 s'avère être une belle année pour l'immobilier ancien
- 22/11/2018 - Le premier promoteur de France dénonce la politique du logement
- 21/11/2018 - L'immobilier ancien a toujours la cote
- 15/11/2018 - Immobilier : la défiscalisation au secours de l'habitat indigne
- 09/11/2018 - Immobilier : ce qui va changer avec le budget 2019
- 08/11/2018 - Le logement insalubre, un "immense fléau" sur tout le territoire

Etats-Unis

P 24-27

- 29/11/2018 - USA/Immobilier-Recul inattendu des promesses de ventes en octobre
- 19/11/2018 - Etats-Unis : un indice du marché immobilier extrêmement décevant

Royaume-Uni

P 28-31

- 22/11/2018 - A Londres, des architectes veulent construire une gigantesque tour... en forme de tulipe
- 20/11/2018 -En attendant le Brexit, la baisse des prix immobiliers s'accélère à Londres
- 19/11/2018 - Royaume-Uni : le marché immobilier pénalisé par le Brexit
- 15/11/2018 - les dernières tendances du marché immobilier londonien.
- 05/11/2018 - Brexit: Londres n'est plus la locomotive du marché immobilier britannique

Espagne

P 32-35

- 29/11/2018 - 2019, il est encore temps d'acheter en Espagne !
- 08/11/2018 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Novembre 2018

Chine

P 36-37

- 18/11/2018 - En Chine, cette ancienne carrière a été transformée en incroyable hôtel de luxe
- 15/11/2018 - Chine : les prix de l'immobilier sont restés stables en octobre
- 15/11/2018 - Chine/Indicateurs-Légère hausse des prix immobiliers en octobre

[Lire le détail...](#)

- **30/11/2018 - Le ralentissement du secteur immobilier marocain n'a pas d'emprise sur les biens résidentiels**

Dans le Royaume chérifien, le secteur immobilier enregistre une tendance baissière quelque peu inquiétante ces derniers temps. Une situation qui ne fait que s'accroître au troisième trimestre de cette année si l'on se réfère aux données récemment publiées par l'ANCFCC et la banque centrale du pays, sauf pour un domaine en particulier : les résidentiels.

L'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) et Bank Al-Maghrib ont récemment publié leurs données. Celles qui se sont portées sur l'IPAI (indice des prix des actifs immobiliers) et sur le nombre de transactions s'y affairant afin de déterminer l'état de santé du secteur immobilier marocain.

Le résultat global est unanime, la décroissance est au rendez-vous entre juillet et septembre. Mais dans les détails, le résidentiel semble tenir le coup par rapport aux autres segments tels que le foncier et les locaux commerciaux en enregistrant des performances encourageantes. Et ce, tant au niveau de l'IPAI que du volume des transactions.

Un résultat global inquiétant

Se focalisant spécialement sur l'IPAI et le volume des transactions, la Banque Centrale et l'ANCFCC sont parvenues à déterminer l'état de santé du secteur immobilier marocain. Ainsi, tout semble indiquer que celui-ci est inquiétant si l'on tient compte du résultat global enregistré au troisième trimestre 2018.

En effet, il suffit de se référer au nombre de transactions effectués durant cette période pour s'apercevoir qu'une décroissance de 1,1% s'est opérée. Et ce, suite à la chute des ventes au niveau des produits fonciers et professionnels qui ont respectivement affiché une baisse de 8,2% et de 4,8%.

En engageant une chute de 1% et de 1,5%, ces derniers ont également enclenché une tendance baissière de 0,3% au niveau de l'IPAI.

Les biens résidentiels sauvent la face

Il va sans dire qu'en glissement trimestriel, le résultat global a été fortement influencé par la baisse enregistrée au niveau de la vente de terrains et de locaux professionnels. Ce qui n'est pourtant pas le cas pour les biens résidentiels si l'on regarde de près leurs performances.

Au niveau des prix par exemple, ce segment a connu une croissance globale de 0,4% pour afficher des résultats positifs dans tous les domaines. Soit :

0,1% pour les appartements ;

0,9% pour les villas ;

1,6% pour les maisons.

Cette tendance se reflète également en matière de volume de transactions qui a globalement évolué à hauteur de 0,8%. Et ce, malgré une chute significative de 17,9% sur les ventes de villas. Ainsi, les maisons individuelles ont sauvé la mise avec une hausse de 5,3% sans parler des appartements avec 0,9%.

Tout cela pour dire que les investisseurs ont tendance à orienter leurs activités vers ce type de logement destiné à un usage principal ou secondaire. D'ailleurs, ils n'hésitent pas à souscrire un emprunt bancaire pour y parvenir en misant sur la prudence en effectuant une simulation crédit immobilier avant de signer un quelconque contrat. L'objectif étant de découvrir l'offre la plus avantageuse.

Source : meilleurtaux.ma

- **29/11/2018 - Immobilier de bureau à Casablanca : Les chantiers reprennent à l'entrée sud de la métropole**

De fortes disparités géographiques marquent le marché casablancais de l'immobilier de bureau. La reprise des mises en chantier se fait sentir dans l'entrée de la ville sud.

C'est ce qui ressort de la quatrième édition du Casablanca Office Crane. Une étude qui recense toutes les opérations neuves et les restructurations de bureaux «en blanc» de plus de 750 mètres carrés en chantier sur le territoire du Grand Casablanca. Cette radioscopie, publiée par Deloitte et réalisée en collaboration avec la société Alhambra Proprety, s'intéresse également aux bureaux livrés entre avril 2017 et mars 2018. Le constat établi dans ce sens démontre un retour du marché de Casablanca à ses fondamentaux. Les opérations reprennent dans le secteur de la ville sud (14 nouvelles opérations) plutôt que dans le quartier central des affaires.

Le nombre de chantiers à fin mars 2018 a atteint à Casablanca les 43, en hausse par rapport à ce qui a été enregistré une année plus tôt. «Les promoteurs de Casablanca tant institutionnels que privés sont confiants dans le dynamisme de la demande de bureaux de la métropole», peut-on relever de l'étude. Six nouveaux chantiers ont été recensés à cet effet. Ces projets offrent plus de 5000 m² chacun dont 33.000 m² ont été lancés au cours des 12 mois étudiés, totalisant plus de 79.000 m². «Plus de la moitié des opérations significatives sont portées par des investisseurs privés non institutionnels», relève-t-on de ladite étude. Un léger recul des livraisons a été par la même occasion constaté. On relève dans ce sens un repli de 9%, soit une superficie de 52.000 m² contre 57.500 m² recensés en 2017. D'après l'étude, cette baisse résulte en grande partie au secteur Casablanca hors quartier central d'affaires et plus particulièrement au décalage de la livraison de l'opération d'envergure Casa Anfa. L'étude démontre également que le niveau de livraison reste toujours sensiblement en dessous du rythme annualisé de livraisons constaté sur la période 2013-2014 (90.000 m²).

La demande placée au sein des opérations neuves a atteint, pour sa part, 53.500 m². Elle s'inscrit en forte hausse (+45%) par rapport à la période précédente. Il est à noter que plus de 112.000 m² devraient être livrés d'ici la fin de l'année. 87.000 m² de cette superficie sont disponibles, soit deux fois la consommation annuelle actuelle.

Source : Aujourd'hui.ma

- **28/11/2018 - RDS mise sur l'habitat social pour faire face au marasme du secteur immobilier marocain**

Au Maroc, l'immobilier figure parmi les facteurs économiques les plus importants. Mais ces dernières années, ce secteur enregistre un marasme particulier qui l'empêche de retrouver ses performances d'antan. Le logement social est le premier à en pâtir, malgré les efforts mis en œuvre par le gouvernement. RDS y trouve cependant un potentiel qui lui permet de maintenir sa position de leader dans ce domaine.

En matière d'habitat social, le repli de la demande ne fait que s'accroître. Ramenant ainsi le « Year-To-date » (YTD) du secteur à enregistrer une baisse significative de -49%. Comparée à cette décroissance qui s'est affichée depuis la rentrée, celle des Résidences Dar Saada (RDS) est nettement plus encourageante en affichant -34%.

Ce promoteur est même parvenu à générer des résultats positifs si l'on se réfère à ses indicateurs de performance économique. Le fait est que l'enseigne a découvert en ce segment une potentialité non négligeable. Elle en a d'ailleurs fait sa priorité, et tout semble indiquer que cette stratégie n'a pas tardé à porter ses fruits.

Une stratégie efficiente

Autant dire que la stratégie adoptée par RDS pour faire face à la stagnation de l'immobilier marocain a été efficiente.

En effet, depuis premier janvier et jusqu'ici, Résidences Dar Saada est parvenue à générer un bénéfice net de 101 millions de dirhams dont la majorité provient de la vente de logement social à hauteur de 86% pour une livraison totale de 1 347 unités. Permettant ainsi à son chiffre d'affaires (CA) de s'élever à 411 millions de dirhams, grâce à une croissance de 25%.

Sa rentabilité se fait également remarquer au niveau de sa marge opérationnelle ne serait-ce que de se référer aux résultats du 1er trimestre qui ont enregistré une hausse de 30% si en 2017 sur la même période, elle s'établissait à 19%.

Quant à son taux d'endettement, il est maintenu à 39%, grâce à une opération de titrisation estimée à 600 millions de dirhams. Et d'après les observateurs, l'entreprise devrait clore l'année avec des issues relativement encourageantes. Aux analystes de CFG Markets de faire valoir leur prévision :

« Après une rude année 2017 où les ventes ont chuté de 10,4%, RDS devrait enregistrer une légère augmentation de 1,9% en 2018, principalement tirée par le développement du mix produit qui implique une plus grande quantité de livraisons d'« appartements moyen standing ».

Le logement social comme levier

La tendance baissière de la demande en matière de logement social qui ne fait que s'accroître ne semble pas effrayer RDS. Au contraire, l'entreprise en a fait un levier. Pour preuve, elle a entamé la saison 2018 en adoptant une nouvelle stratégie basée sur ce système dans le cadre de ses projets immobiliers 2018-2020. Son objectif principal étant de renforcer son leadership dans ce domaine.

Ainsi, le groupe s'est lancé dans la conception d'un modèle « nouvelle génération » qu'est le « Duplex social » qui empiète principalement sur le segment moyen standing. Soit, une réalisation qui répond à la demande locale. Entre autres :

- Un standing de qualité pour un logement économique ;
- Des prix accessibles qui se situent entre 140 000 et 250 000 dirhams.

Avec de tels atouts, le groupe vise la majorité de la population qui est principalement composée de classe moyenne afin de toucher un nombre plus étendu de clients. Après tout, la tarification qu'il propose est relativement accessible grâce à un emprunt bancaire. D'ailleurs la clientèle intéressée pourrait même effectuer une simulation crédit pour déterminer si son statut financier est éligible à cette offre ou non.

Source : meilleurtaux.ma

• 27/11/2018 - Immobilier : La "relance" du secteur débattue à Fès

Infomediaire Maroc – La Confédération générale des entreprises du Maroc de Fès-Taza a organisé, lundi à Fès, sa première rencontre sous le thème la « Relance de l'Immobilier » avec la participation des professionnels du secteur.

Initiée en partenariat avec le Conseil Syndical des Notaires, le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes, l'Association des lotisseurs et promoteurs immobiliers de Fès et le Conseil Régional des Ingénieurs Topographes, cette rencontre a porté sur l'examen des différentes mesures prises pour dynamiser et relancer le secteur de l'immobilier, considéré comme une véritable locomotive de l'économie de la région.

S'exprimant à cette occasion, le ministre de l'Aménagement du Territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, Abdelahad Fassi Fihri, a passé en revue les mesures prises pour la dynamisation du secteur de l'immobilier, lesquelles portent notamment sur le développement de l'offre et la réglementation du marché de l'immobilier à travers la maîtrise du développement urbain et ce, dans le but de combler le déficit enregistré en la matière et répondre à la demande croissante de toutes les couches sociales.

Le ministre a souligné, dans ce cadre, la nécessité de l'instauration d'une approche territoriale basée sur la révision des mesures incitatives de l'Etat pour concevoir un produit destiné aux couches moyennes et démunies, développer l'habitat destiné à la

location, promouvoir l'habitat rural et participatif et encadrer l'auto-construction. M. Fassi Fihri a insisté, également, sur l'importance des développement des programmes visant la lutte contre le déficit en matière d'habitat à travers la révision des activités du Fonds de solidarité habitat et intégration urbaine, le renforcement du contrôle et de l'efficacité et l'amélioration de la bonne gouvernance .

Le ministre de l'Aménagement du Territoire national a aussi préconisé, entre autres, la dynamisation du partenariat entre les secteurs public et privé dans le domaine d'habitat, tout en appelant au renforcement de la qualité et de la durabilité avec l'amélioration du cadre juridique à travers la qualification et l'encadrement de tous les intervenants.

De son côté, le wali de la région Fès-Meknès, gouverneur de la préfecture de Fès, Said Zniber, a mis en valeur l'importance de cette rencontre organisée par la CGEM et ses divers partenaires pour débattre des questions relatives au financement et aux procédures administratives qui encadrent le secteur, ajoutant que cette rencontre tend à identifier les défis à relever pour améliorer les mécanismes d'accompagnement et de développement du secteur de l'immobilier.

Cette initiative intervient à point nommé au vu des actions lancées par les collectivités territoriales pour le développement de la ville de Fès et le renforcement de la compétitivité de son territoire, a-t-il poursuivi, citant, dans ce cadre, les programmes engagés dans les secteurs du tourisme, de l'artisanat et des services ainsi que les actions dédiées à la valorisation du patrimoine historique de la ville.

Le président de la CGEM Fès-Taza, Mohamed Berrada Rkhami, a quant à lui, souligné que cette initiative n'est pas fortuite mais découle des constats et des réalités vécues par tous les professionnels du secteur, ajoutant que le but de cette journée est de réfléchir de manière concertée à des solutions qui vont permettre la relance du secteur de l'immobilier, en tant que vecteur de développement économique régional.

Cette rencontre a été marquée par la signature d'un protocole d'accord portant création de la Confédération Régionale des Professionnels de l'Immobilier qui sera chargée de la relance du secteur au niveau de la Région.

Source : urbanews.ma

• **26/11/2018 - Marché de l'immobilier : Les prix des actifs légèrement en baisse à fin septembre**

Le volume des transactions immobilières dans la ville ocre a fléchi de 10,7% reflétant des baisses de 38,2% pour les ventes de terrains et de 6,6% pour les biens professionnels alors que les ventes des appartements ont connu une hausse de 13,4% par rapport aux trois mois précédents.

Les prix des actifs immobiliers ont nettement chuté à Marrakech. Après avoir affiché une hausse de 2,7% à fin juin, les biens immobiliers ont vu leur prix fléchir de 3,7% à fin septembre dans la ville ocre. Cette diminution s'explique par la baisse de 6,6% des prix du foncier dans cette ville. C'est ce que l'on peut relever de Bank Al-Maghrib dans sa dernière publication relative à l'indice des prix des actifs immobiliers. Les prix des biens à usage professionnel à Marrakech ont atteint, pour leur part, un pic de 10,2% au troisième trimestre tandis que ceux des appartements se sont stabilisés par rapport au deuxième trimestre de l'année en cours. Toutefois, cette baisse des prix au niveau de Marrakech n'a pas été accompagnée par une reprise des ventes. Globalement, le volume des transactions immobilières dans la ville ocre a fléchi de 10,7% reflétant des baisses de 38,2% pour les ventes de terrains et de 6,6% pour les biens professionnels alors que les ventes des appartements ont connu une hausse de 13,4% par rapport aux trois mois précédents. A l'instar de Marrakech, Casablanca et Tanger ont observé, à leur niveau, une baisse de 0,2% des prix des actifs immobiliers. La plus forte hausse de ces actifs a été observée en revanche à Oujda (4,8%) où les ventes ont repris de 20% par rapport à un trimestre plus tôt.

Rappelons que la banque centrale trace dans sa publication la tendance globale du marché immobilier au cours du 3ème trimestre. Il ressort dans ce sens un léger repli de

l'indice des prix des actifs immobiliers aussi bien en glissement trimestriel qu'annuel. La baisse est estimée à 0,3% par rapport à fin juin 2018 et de 0,7% comparé au troisième trimestre de l'année précédente. En glissement annuel, la baisse des prix des actifs immobiliers est expliquée par le repli de 0,6% des prix du résidentiel. Les prix du foncier ont pour leur part fléchi de 0,9% au moment où les prix des biens à usage professionnels ont grimpé de 1% par rapport à la même période de l'année précédente. En ce qui concerne les transactions, leur volume a chuté de 1,1% entre juin et septembre 2018. En revanche, une timide progression des ventes a été observée si l'on compare le troisième trimestre de l'année à la même période de l'année passée. En glissement annuel, les transactions immobilières se sont redressées de 0,3% résultant d'une hausse de 4,7% des ventes de terrains et de 1,5% des biens à usage professionnel alors que les transactions relatives aux biens résidentiels ont fléchi de 1%. L'analyse par catégorie d'actifs démontre une évolution différenciée des prix du résidentiel. Le prix de cet actif a augmenté de 0,4% par rapport au deuxième trimestre de l'année et a chuté de 0,6% par rapport à la même période de l'année précédente, et ce suite à la régression de 1,1% des prix des appartements conjuguée à la hausse de 0,4% du prix des maisons et 1,8% du prix des villas.

Les transactions du résidentiel ont, dans la même optique, fléchi de 17,9% par rapport au trimestre passé et de 1% comparé au même trimestre de l'année précédente. Quant au foncier, la banque centrale relève une baisse des prix des terrains aussi bien en glissement trimestriel qu'annuel. Il ressort que le prix du foncier a baissé de 1,5% comparé à un trimestre plus tôt et de 0,9% par rapport à la même période de l'année passée. Parallèlement, les transactions des terrains ont enregistré un recul de 4,8% après celui de 6,3% un trimestre auparavant. Ces ventes s'inscrivent en hausse de 4,7% par rapport au troisième trimestre de l'année précédente. L'indice des prix des biens à usage professionnel a baissé, sur la même période, de 1% à fin septembre, recouvrant ainsi une baisse des prix de 13,5% pour les bureaux et une progression de 2,3% pour ceux des locaux commerciaux. Le volume des transactions s'est, pour sa part, replié de 8,2%, avec des reculs de 9,1% des ventes des locaux commerciaux et de 1,7% de celles des bureaux.

Source : Aujourd'hui.ma

- **26/11/2018 - Revenus fonciers: Les locataires deviennent collecteurs d'impôt**

La retenue à la source de 10% ou 15% ne concernera que les personnes morales publiques et privées versant un loyer à des particuliers

A partir du 1er janvier 2019, les relations entre locataires (personnes morales) et bailleurs (personnes physiques) connaîtront une grande nouveauté. Le projet de loi de finances prévoit pour les premiers l'obligation de procéder à une retenue à la source sur les loyers versés aux seconds. Les locataires deviendront des collecteurs d'impôt pour le compte du Trésor. L'objectif étant de lutter contre la fraude fiscale.

La mesure a été adoptée par la Chambre des représentants. Reste maintenant à voir la position de la Chambre des conseillers, dont la Commission des finances a démarré l'examen du projet de loi de finances, jeudi 22 novembre. Mais tout laisse penser que cette disposition passera d'autant plus qu'elle a été introduite par le gouvernement, qui dispose de la majorité à la première Chambre.

Le mode de recouvrement de l'IR sur les revenus fonciers connaîtra un important changement. Dorénavant, il reviendra au locataire de procéder à une retenue à la source sur le loyer selon le niveau de revenus fonciers du bailleur et ce, conformément au barème prévu par l'article 73-II (B-5 et C-4) du code général des impôts.

Le montant du prélèvement, retenu dans la dernière version du projet de loi de finances, est donc de 10% sur les revenus fonciers dont le montant annuel brut imposable ne dépasse pas 120.000 DH et de 15% au-delà. Le taux d'IR unique actuellement ne sera plus en vigueur à compter du 1er janvier 2019. La nouvelle grille ne s'appliquera évidemment qu'aux revenus fonciers générés à partir de cette date.

Le locataire devra reverser ces retenues au Trésor avant la fin du mois suivant via la plateforme électronique de l'administration fiscale. Ce qui représente une nouvelle charge administrative pour les contribuables. Le défaut de versement dans les délais entraînera des pénalités et des majorations (articles 198 et 208).

La retenue à la source s'appliquera aux revenus fonciers versés à des particuliers par des personnes morales ainsi que par des personnes physiques dont les revenus professionnels sont déterminés selon le régime du résultat net réel ou celui du résultat net simplifié. Evidemment, seules les structures ayant un identifiant fiscal sont habilitées à effectuer une retenue à la source.

Les personnes physiques qui louent des résidences à usage d'habitation ne sont pas concernées par le prélèvement à la source. Les bailleurs continueront d'effectuer leurs déclarations fiscales annuelles en tenant compte du nouveau barème qui prévoit la suppression de l'abattement de 40%. Les loyers seront taxés via une déclaration annuelle au taux de 15%. Ce qui entraîne une hausse de la taxation.

Les professionnels des chiffres s'interrogent d'ores et déjà si le seuil de 30.000 DH, actuellement exonéré au niveau de la grille de l'IR, devra aussi être taxé à 10% après l'entrée en vigueur de la loi de finances. Dans le schéma actuel, cet avantage ne concerne que les contribuables n'ayant pas déjà bénéficié d'autres revenus, autres que fonciers, exonérés à hauteur de 30.000 DH. Ce qui veut dire qu'il n'y a pas de cumul du seuil. Là encore, le locataire n'est pas censé connaître le niveau de revenus de son bailleur.

Ce n'est pas la seule difficulté que la circulaire de la DGI devra clarifier. Comment le locataire pourra-t-il, par exemple, savoir que son bailleur a des revenus fonciers annuels inférieurs à 120.000 DH bruts imposables pour prélever 10% et qu'il n'a pas d'autres revenus fonciers? Comment saura-t-il que ces revenus dépassent ce seuil? Même dans le cas d'un bien dont le loyer annuel est de 120.000 DH, la question reste posée. Doit-on, par exemple, déduire les charges d'entretien supportées par le bailleur.

Les cas d'exclusion

Pour éviter que le locataire procède à la retenue à la source, le bailleur doit produire une attestation qui confirme qu'il a opté pour un régime déclaratif. A l'image de l'IR payé sur les plus-values des valeurs mobilières, par exemple, l'impôt prélevé à la source par le locataire est libératoire. Sauf si le loueur dispose d'autres revenus fonciers. Dans ce cas, il devrait logiquement effectuer une déclaration globale de l'ensemble de ses revenus fonciers avant le 1er mars de chaque année. En cas de défaut de déclaration (prévue par l'article 154 bis) ou de dépôt hors délai, la sanction varie entre 5 et 20% de l'impôt élué. Seuls les administrations et les établissements publics seraient dispensés de procéder à la retenue à la source sur les loyers si les bailleurs personnes physiques optent pour le paiement spontané. Ces derniers devront souscrire une demande d'option avant le 1er mars (article 160 bis).

Source :leconomiste.com

• 25/11/2018 - Les prix de l'immobilier en baisse

Kiosque360. Un léger repli de l'indice des prix des actifs immobiliers aussi bien en glissement trimestriel qu'annuel est constaté, selon les statistiques de la banque centrale. Mais certaines villes sont touchées plus que d'autres.

Les prix des actifs immobiliers ont nettement chuté à Marrakech. Après avoir affiché une hausse de 2,7% à fin juin, les biens immobiliers ont vu leur prix fléchir de 3,7% à fin septembre dans la ville ocre.

Cette diminution s'explique par la baisse de 6,6% du prix du foncier dans cette ville. C'est ce que l'on peut lire dans la dernière publication de Bank Al-Maghrib, relative à l'indice des prix des actifs immobiliers et à laquelle le quotidien Aujourd'hui le Maroc consacre un article, dans sa livraison du 26 novembre.

Les prix des biens à usage professionnel à Marrakech ont atteint, pour leur part, un pic de 10,2% au troisième trimestre tandis que ceux des appartements se sont stabilisés par rapport au deuxième trimestre de l'année en cours.

Toutefois, cette baisse des prix à Marrakech ne s'est pas accompagnée d'une reprise des ventes. Globalement, le volume des transactions immobilières dans la ville ocre a fléchi de 10,7%, reflétant des baisses de 38,2% pour les ventes de terrains et de 6,6% pour les biens professionnels, alors que les ventes d'appartements ont connu une hausse de 13,4% par rapport aux trois mois précédents.

A l'instar de Marrakech, Casablanca et Tanger ont observé, à leur niveau, une baisse de 0,2% des prix des actifs immobiliers. La plus forte hausse a été observée, en revanche, à Oujda (4,8%) où les ventes ont repris de 20% par rapport à un trimestre plus tôt.

Rappelons que la banque centrale trace la tendance globale du marché immobilier au cours du 3ème trimestre. Il ressort dans ce sens un léger repli de l'indice des prix des actifs immobiliers aussi bien en glissement trimestriel qu'annuel. La baisse est estimée à 0,3% par rapport à fin juin 2018 et de 0,7% comparé au troisième trimestre de l'année précédente.

En glissement annuel, la baisse des prix des actifs immobiliers s'explique par le repli de 0,6% des prix du résidentiel. Les prix du foncier ont pour leur part fléchi de 0,9% au moment où les prix des biens à usage professionnel ont grimpé de 1% par rapport au troisième trimestre passé et de 1% comparé au même trimestre de l'année précédente.

Source : fr.le360.ma

- **24/11/2018 - Reda El Haddaj : «Un premier espace dédié aux femmes du secteur désormais ouvert»**

Entretien avec Reda El Haddaj, directeur général d'Urbacom

ALM : L'année 2018 marque pour le SIB sa 32ème année d'existence. Quelle est la spécificité de cette 17ème édition ?

Reda El Haddaj : Le SIB grandit d'année en année. La preuve que malgré la crise du secteur nous avons réussi à avoir énormément d'exposants. Nous comptons aujourd'hui des participants issus de 58 pays répartis entre exposants, partenaires et intervenants au programme scientifique alors que le nombre des pays représentés en 2016 ne dépassait pas les 45 États. De même, nous avons observé une grande affluence de la part des particuliers qui étaient nombreux à venir au Salon à la première heure de son ouverture. Ceci explique l'engouement que connaît ce rendez-vous biennal. C'est dire également que malgré la conjoncture du secteur les gens accordent encore de l'intérêt à la construction et veulent développer davantage le secteur.

Quelles sont les principales nouveautés de cette année ?

Nous avons créé pour cette 17ème édition, et pour la première fois, un espace dédié exclusivement aux femmes qui opèrent dans la construction et le bâtiment. Cette décision a été prise pour encourager la gent féminine qui ne représente que 2 % dans le secteur et leur donner la parole pour partager avec l'ensemble des professionnels leurs problèmes et doléances. De même nous avons créé un espace « télé » sur le site du Salon pour relayer instantanément le ressenti des visiteurs et exposants et assurer une couverture directe de la manifestation.

Le Salon est placé cette année sous le thème « Construire pour mieux vivre ensemble ». Comment s'explique ce choix ?

La thématique a été en effet choisie par le ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville. «Construire pour mieux vivre ensemble» a pour but ultime d'encourager le vivre-ensemble et de voir comment on peut construire avec une qualité meilleure et au moindre coût.

Source : Aujourd'hui.ma

- **23/11/2018 - Le PLF 2019 prévoit des changements fiscaux sur le secteur immobilier marocain**

Dans le cadre de son projet de loi des finances pour l'année prochaine (PLF 2019), le gouvernement marocain prévoit d'apporter quelques changements en ce qui concerne la fiscalité. L'immobilier figure parmi les secteurs visés. Une mesure qui risque fort d'avoir des impacts négatifs si l'on tient compte des avis de certains professionnels dans le domaine.

Jugé déjà affaibli depuis plusieurs années, le secteur immobilier marocain aurait besoin de quelques ajustements pour retrouver son dynamisme. C'est dans cette optique que l'État a confié certaines mesures aux parlementaires des deux chambres pour être étudié. Celles qui intégreront le PLF 2019 si elles venaient à être adoptées.

Il faut dire que les propositions sont nombreuses, mais deux plus que d'autres, inquiètent principalement les différents acteurs qui y voient une issue relativement caduque. Ce projet de loi veut en effet modifier la fiscalité de l'investissement locatif et celle qui concerne la vente d'un bien occupé à titre de résidence principale.

La fiscalité de l'immobilier en ligne de mire

Dans son projet de loi des finances 2019, l'exécutif marocain a la fiscalité de l'immobilier en ligne de mire et compte y apporter quelques changements.

Ainsi, la fiscalité sur la location immobilière sera modifiée pour être assouplie, grâce à la suppression de l'abattement de 40%. L'allègement de la taxe actuelle qui est de 24% est également prévu pour la réduire à 15%. L'objectif étant d'améliorer les revenus locatifs.

D'un autre côté, une mesure visant à instaurer une cotisation minimale de 3% est proposée. Celle qui sera imposée lors d'une cession d'un patrimoine utilisé en tant que résidence principale. Pour cela, le bien en question doit répondre à deux critères :

- Son prix de vente est supérieur à un million de dirhams ;
- Il a été habité depuis au moins six ans.

Des mesures qui ne font pas l'unanimité

Il faut croire que ces mesures prévues par la PLF 2019 ne font pas l'unanimité auprès des professionnels concernés. Certains d'entre eux y voient même des issues inquiétantes.

C'est bien le cas pour l'AMAI (Association marocaine des agents immobiliers) qui appréhende une diminution significative des ventes en ce qui concerne les patrimoines de seconde main si ladite taxe de 3% venait à être adoptée.

Cet organisme est également convaincu que cette législation toucherait principalement les acteurs de classe moyenne si le seuil de 1 million de dirhams est maintenu. D'où l'importance de le relever à 3 millions de dirhams pour en tirer le maximum de profit :

- Augmenter la recette fiscale de l'État ;
- Cibler une catégorie sociale plus aisée pour laisser souffler les classes moyennes.

Certains experts arrivent cependant à relativiser si l'on se réfère aux avis de William Simoncelli qui s'explique en ces termes :

« Même si le PLF 2019 propose la suppression de l'exonération de la cotisation minimale dans le cas de la cession d'une résidence principale, il propose une approche de la location qui arrangera bon nombre de propriétaires et d'investisseurs ».

William Simoncelli

Ce directeur général de l'agence immobilière Carré Immobilier tenait également à préciser que :

« D'un côté il y a une mesure dans le PLF 2019 qui est contraignante et qui est de nature à freiner davantage les ventes, mais de l'autre il y a une proposition qui améliorera les revenus locatifs ».

William Simoncelli

Quoi qu'il en soit, la prudence est de mise pour tous ceux qui veulent s'y investir afin d'éviter les mauvaises surprises. Et la meilleure façon d'y parvenir est de solliciter l'aide d'une plateforme dédiée. Celle qui propose un outil de simulation crédit immobilier et qui permet à la fois d'identifier un patrimoine susceptible d'être éligible à ces programmes.

Source : *meilleurtaux.ma*

- **21/11/2018 - Immobilier : Les prix baissent au Maroc, les transactions augmentent**

Les prix des actifs immobiliers ont baissé de 0,7% au 3ème trimestre 2018 par rapport à la même période un an auparavant, ont annoncé Bank Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC).

Ce recul est dû aux baisses de 0,6% pour les résidentiels et de 0,9% pour le foncier, expliquent BAM et ANCFCC dans une note sur l'Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) au titre du 3ème trimestre 2018 (T3-2018).

En revanche, les prix des biens à usage professionnel ont augmenté de 1%, selon la même source.

Quant au nombre des transactions, il a affiché une progression de 0,3% sur un an, avec des accroissements de 4,7% des ventes des terrains et de 1,5% pour les biens à usage professionnel, relève la note, ajoutant qu'à l'inverse, les ventes de biens résidentiels ont reculé de 1%.

La baisse des prix des actifs résidentiels reflète une régression de 1,1% des prix des appartements, ceux des maisons et des villas ont connu des progressions respectives de 0,4% et 1,8%, précise la même source.

Concernant les prix des biens à usage professionnel, la note fait état d'augmentations de 3,8% pour les locaux commerciaux, tandis que les prix des bureaux ont connu une baisse de 9,7%.

En ce qui concerne les transactions, elles ont progressé de 1,5%, en liaison avec la hausse de 14,8% des ventes de bureaux, celles des locaux commerciaux ayant, en revanche, diminué de 0,4%.

En glissement trimestriel, l'IPAI a enregistré un recul de 0,3% au 3ème trimestre 2018, relève encore la note qui explique cette baisse par des diminutions de 1,5% des prix du foncier et de 1% de ceux des biens à usage professionnel, ainsi qu'une augmentation de 0,4% des prix du résidentiels.

Pour ce qui est des transactions, un repli de 1,1% a été enregistré par rapport à un trimestre auparavant, reflétant une baisse des ventes de 4,8% pour les terrains et de 8,2% pour les actifs à usage professionnel. En revanche, les transactions portant sur les biens résidentiels se sont accrues de 0,8%.

Par villes, l'IPAI a progressé de 4,8% au niveau d'Oujda, alors qu'à Rabat, les prix ont augmenté de 2,7%, fait savoir la note, ajoutant qu'à Fès, les biens immobiliers se sont appréciés de 0,4%.

Les prix des actifs immobiliers ont en revanche diminué de 3,7% à Marrakech, 3,2% à Agadir et 2,6% à El Jadida, ajoute la même source.

infomediaire.net

- **11/11/2018 - Revenus fonciers selon le nouveau projet de la loi de Finances 2019, la pilule amère pour les petits contribuables**

Quatre cas d'illustration

1. Un célibataire disposant du seul revenu foncier de 100.000 DH par an.

- Imposition selon le régime en vigueur:

Base imposable: $100.000 * 60\% = 60.000$ DH

IR dû $(60.000 \times 20\%) - 8000 = 4.000$ DH

- Imposition selon projet de loi de finances 2019

Base imposable: $100.000 - 30.000 = 70.000$

IR dû $(70.000 \times 15\%) = 10.500$ DH, Soit une augmentation de la charge fiscale de 6.500 DH, soit plus de 150%.

2. Cas d'un contribuable disposant du seul revenu foncier de 150.000 DH annuels

Imposition selon le régime en vigueur :

Base imposable: $150.000 \times 60\% = 90.000$ DH

IR dû $(90.000 \times 34\%) - 17.200 = 13.400$ DH

Imposition selon projet loi de finances 2019

Base imposable: $150.000 - 30.000 = 120.000$

IR dû $(120.000 \times 15\%) = 18.000$ DH

Soit une augmentation de l'impôt de 4.600, soit plus de 34% de plus.

3. Cas d'un contribuable disposant du seul revenu foncier de 240.000 DH par an

Imposition selon le régime en vigueur :

Base imposable : $240.000 \times 60\% = 144.000$ DH

IR dû $(144.000 \times 34\%) - 17.200 = 31.760$ DH

Imposition selon projet loi de finances 2019

Base imposable : $240.000 - 30.000 = 210.000$

IR dû $(210.000 \times 15\%) = 31.500$ DH

4. Un contribuable disposant d'autres revenus soumis au barème progressif supérieurs à 180.000 DH par an et d'un revenu foncier de 500.000 DH par an

Imposition selon le régime en vigueur :

Base imposable : $500.000 \times 60\% = 300.000$ DH

IR dû $(300.000 \times 38\%) = 114.000$ DH

Imposition selon projet de loi de finances 2019

Base imposable : 500.000

IR dû $(500.000 \times 15\%) = 75.000$ DH

Soit une réduction de l'impôt de 39.000 DH ou bien 35% de moins qu'on peut calculer aussi en divisant les 8 points de baisse par rapport à 22,8% (taux marginal de taxation actuelle des revenus fonciers).

Source : immohammedia.com

- **09/11/2018 - Le marché marocain des crédits immobiliers poursuit une bonne dynamique**

Le Haut-commissariat au Plan a détecté un bon dynamisme du marché marocain des crédits immobiliers. Grâce à la participation de quelques produits dont les prêts destinés à l'investissement dans la pierre et ceux à l'habitat, l'encours des contrats orientés à cette activité parvient à maintenir son évolution. De plus, les tarifs en vigueur s'avèrent des plus attractifs.

Le marché des crédits destinés au soutien des acteurs immobiliers est en constante évolution au Maroc. Le constat du Haut-commissariat au Plan révèle des résultats satisfaisants en ce qui concerne l'encours des subventions investies dans ce secteur.

Et ce malgré la performance déplorable de certaines activités, notamment la vente du ciment. La participation des prêts aux promoteurs immobiliers et ceux à l'habitat à cette croissance semble plus que notable.

D'autant que les tarifs se montrent aujourd'hui très intéressants. Les taux, qu'ils soient changeants ou fixes sont en effet très attractifs. Les spécialistes en la matière argumentent plusieurs facteurs pouvant expliquer la situation.

L'encours des prêts immobiliers maintient sa croissance

Le Haut-commissariat au Plan dévoile son constat centré autour des comportements et tendances du marché immobilier marocain. Selon cet organisme, l'allocation de prêts orientés vers ce secteur semble poursuivre sa croissance.

Cette progression a été estimée à hauteur de 3,3% vers la fin du mois de juin 2018. À en déduire que la baisse des ventes du ciment qui a atteint les 4,8% durant la même période après une chute de 5,8% l'année précédente, n'a pas eu d'impacts sur sa performance.

Plusieurs éléments contribuent à ce développement. Cela concerne la rentabilité des financements destinés à soutenir les promoteurs immobiliers et les crédits à l'habitat. Ils ont respectivement progressé de 2,8% (contre un ratio à 2,3% en 2017) et de 3,3%.

Taux d'intérêt au plus bas historique

En ce qui concerne les tarifs en vigueur, le taux s'avère être à son plus bas niveau. Les prêts bancaires à taux variable partaient de 3,80% sur 7 ans jusqu'à 4,20% pour 25 ans d'endettement. Du côté des taux fixes, les durées de 7 ans s'établissent à 4,20% HT contre 4,90% sur le long terme (25 ans).

Quelques facteurs expliquent un si peu de dynamisme au niveau du coût des produits financiers. Le président de notre site, spécialisé en simulation de crédit immobilier, Yassine Lahlou, argumente un repli de l'achat spéculatif. Dans les détails, cet expert désigne la surabondance des offres sur le marché comme origine du recul des échanges.

Selon ses termes :

« Il serait faux de considérer aujourd'hui que la demande naturelle, à savoir celle qui reflète un besoin réel des particuliers, est en baisse. Bien au contraire, elle continue sa croissance. Par contre, l'achat spéculatif a baissé et c'est ce qui explique la stagnation des prix ».

Yassine Lahlou

Quant au gouverneur de CAPFI Maroc, Ghali Chraïbi, s'attache à l'idée où l'intervention de la Banque centrale y tient un rôle prépondérant. D'après lui :

« La Banque centrale, en jouant sur le taux directeur, a permis aux banques de revenir à des marges raisonnables tout en appliquant des taux agressifs sur le marché, ce qui a permis de faciliter l'accès au crédit à une plus grande frange de la population ».

Ghali Chraïbi

Source : meilleurtaux.ma

- **30/11/2018 - L'immobilier coté fait de la résistance en Bourse**

Malgré un environnement économique complexe, le secteur offre des performances supérieures au marché des actions.

L'immobilier coté est en bonne santé. Ces sociétés d'investissement immobilier cotées sur les Bourses européennes comptaient, à la fin du premier semestre, près de 268 milliards d'euros investis. Des actions achetées auprès d'entreprises qui construisent ou gèrent de l'immobilier locatif pour le compte de leurs actionnaires, comme Unibail ou encore Klepierre.

Pour Victor Kittayaso, gérant des portefeuilles d'immobilier coté chez Allianz Foncier et Allianz Immo, les raisons de cette forme insolente s'expliquent par la sécurité de ces placements : « Le marché boursier est nerveux dans l'ensemble. Les gens s'interrogent sur la croissance économique, mais l'immobilier reste sain grâce à une bonne visibilité sur les loyers. Les rendements attendus en progression des dividendes sécurisés sont estimés à 4,3 % au cours actuel en Europe. » Et si le marché baisse de 3,6 % pour l'indice EPRA Eurozone Net Return, celui des actions dévise en octobre de 5,9 % pour l'Euro Stoxx 50 Net Return, selon les derniers chiffres connus.

La perspective prochaine d'une hausse des taux n'est pas de nature à alerter le secteur, traditionnellement sensible à l'évolution du loyer de l'argent. « Le marché est loin d'être identique à ce que l'on a pu connaître au moment de la crise de 2007-2008. Même si la politique d'assouplissement monétaire menée par la Banque centrale européenne s'arrête en janvier 2019, les liquidités vont continuer à circuler », assure Laurent Saint-Aubin, gérant de fonds de la société Sofidy. Philippe Le Trung, porte-parole de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), abonde dans le même sens. « Les foncières sont plus solides qu'avant. Elles sont moins endettées et empruntent à taux fixe sur de longues durées. Si les taux bondissaient de 1 % en un an, elles résisteraient au choc. »

Les sociétés qui investissent dans l'immobilier résidentiel allemand offrent d'excellentes opportunités. « Non seulement les taux des obligations allemandes à dix ans restent très bas, mais les perspectives de rendements sont bonnes, avec des taux de l'ordre de 2 % à 3 % », constate Pascal Porteu de la Morandière, gérant du fonds Cholet Dupont Euro Immobilier. La foncière Deutsche Wohnen a par exemple vu son cours progresser de 20 % sur un an, et offre une grande lisibilité sur les loyers à venir, qui devraient croître, à périmètre constant, de 4,5 %.

Source : LeMonde.fr

- **30/11/2018 - Le marché de l'immobilier est toujours soutenu par la faiblesse des taux**

Selon les résultats de plusieurs enquêtes publiées depuis le début du mois, le secteur du crédit immobilier a enregistré une augmentation d'activité d'environ +10 % cette année. La majorité des souscripteurs est composée de primo accédants, ces derniers ont en effet à la fois profité de la faiblesse des taux et d'une conjoncture favorable à l'acquisition de logement.

Des conditions toujours attractives

Tout au long de cette année, les ménages ont profité des taux d'intérêt qui sont restés proches de leur niveau le plus bas pour acquérir un logement, car ils savent que cela ne va pas durer.

Important Malgré la diminution des aides gouvernementales notamment le recadrage du PTZ ou la suppression des APL accession, la demande n'a pas faibli sur le marché de l'immobilier.

La stratégie des banques a également joué un rôle important dans le maintien, voire la hausse de la demande.

En effet, elles ont tout fait pour soutenir le secteur du crédit en proposant des prêts sur des périodes de plus en plus longues, ce qui a permis aux particuliers de maintenir leur pouvoir d'achat.

Certaines ont même accepté de nombreux dossiers qui ne disposaient pas d'un apport personnel.

Ainsi, même si les prix des logements ont atteint des niveaux assez élevés, cela n'a pas suffi à freiner la population.

Néanmoins, il a été noté que l'ancien séduit actuellement plus de personnes que le neuf.

Des changements prévus pour l'année prochaine

D'après les spécialistes et en se basant sur les déclarations de la BCE, les taux d'intérêt devraient remonter progressivement à partir de l'année prochaine.

Ce point a été anticipé par ceux qui ont réalisé leur projet d'acquisition de logement.

En s'y prenant cette année, ils ont eu la possibilité d'acheter un bien qui correspond à leurs attentes, tant en matière d'emplacement que de surface habitable.

Les primo accédants ont d'ailleurs représenté plus de la moitié des emprunteurs.

Important Il est également fort probable que les établissements financiers resserrent les conditions d'octroi de prêts immobiliers en 2019.

De ce fait, il est encore temps de bénéficier d'un contexte toujours favorable pour acheter, d'autant plus que les loyers ont aussi augmenté ces dernières années, notamment dans les grandes agglomérations.

Devenir propriétaire serait donc plus intéressant qu'être locataire dans quelques années.

Source : Meilleurtaux.com

• 29/11/2018 - Les prix des logements anciens poursuivent leur hausse au 3e trimestre 2018

D'après la dernière étude des Notaires de France et de l'Insee sur le logement ancien, les prix continuent à augmenter sur ce segment immobilier au 3e trimestre 2018 : la progression est de 1% à l'échelle nationale sur cette période, et de 2,9% sur un an.

Les Notaires de France et l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) ont publié leur dernière étude sur les prix des logements anciens dans l'Hexagone (hors Mayotte) pour le 3e trimestre de l'année 2018. Il en ressort que les tarifs ont augmenté de 1% sur cette période par rapport aux 3 mois précédents, après avoir déjà enregistré une hausse de 0,5%. Sur un an, la progression est de 2,9%, principalement tirée par les prix des appartements, qui engrangent +3,3% en un an, contre +2,6% pour les maisons. Cette situation s'inscrit dans la continuité d'une tendance observable depuis la fin 2016.

Dans le détail des régions, les prix des logements anciens en Ile-de-France enregistrent une augmentation de 1% par rapport au trimestre précédent, après +1,1%. Sur une période de 12 mois, les tarifs progressent à un rythme un peu moins soutenu qu'auparavant, de l'ordre de +3,5% après +4,1%. La hausse des prix des appartements franciliens se poursuit, bien qu'un léger ralentissement soit observable : +4,2% sur un an (+6,2% pour les appartements parisiens), après +4,9%. Quant aux maisons franciliennes, l'augmentation de leurs prix est aussi de mise, mais là encore dans une moindre mesure : +2% sur un an, contre +2,5% le trimestre précédent.

La province voit aussi ses prix augmenter

Pour les autres régions de l'Hexagone, les prix des logements anciens enregistrent +1% en comparaison au deuxième trimestre 2018, après +0,3%. Sur une période d'un an, les prix s'accroissent de 2,7%, après avoir déjà subi une série de hausses successives - 2,3% puis

2,4%. L'augmentation annuelle est sensiblement la même pour les maisons que pour les appartements, avec respectivement 2,7% et 2,6%. L'étude souligne toutefois que si la hausse des prix en province est moins conséquente que celle constatée pour l'ensemble de l'Ile-de-France (+3,5%), elle dépasse malgré tout celle observée en Ile-de-France hors Paris (+2,2%).

Un volume annuel de transactions immobilières élevé

Au 3e trimestre 2018, les Notaires de France et l'Insee notent que le volume annuel de transactions immobilières sur le segment du logement ancien reste à un niveau élevé. En septembre, le nombre de ventes réalisées au cours des 12 derniers mois était de 956.000, un niveau similaire au cumul annuel observé le trimestre précédent, de l'ordre de 954.000 en juin. Ce niveau est même plus important que celui enregistré un an auparavant, avec 948.000 transactions. Si les ventes sont rapportées au stock de logements disponibles, lequel progresse d'ailleurs d'environ 1% chaque année, la proportion de transactions est même équivalente à celle du début des années 2000.

Source : batiactu.com

- **28/11/2018 - Logement social : « Un nouveau moyen d'abaisser considérablement le coût d'accès à la propriété »**

Norbert Fanchon, promoteur immobilier, préconise dans une tribune au « Monde » de coupler bail réel solidaire et organisme foncier solidaire pour faciliter l'accès au logement social.

Tribune. A la faveur des débats qui ont conduit à l'adoption définitive du projet de loi Elan (Evolution du logement et aménagement numérique) dans sa forme définitive, la représentation nationale a rouvert le dossier du quota de logements sociaux. La loi, promulguée le 27 novembre, assouplit un peu la mise en œuvre de l'obligation de 25 % de logements sociaux dans les communes, en intégrant dans ce quota un dispositif issu de la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) : le bail réel solidaire (BRS).

Il s'agit d'un bail emphytéotique, dissociant sur une longue durée le terrain du bâti qui y est construit. Le premier est acquis par un organisme foncier solidaire (OFS). Le bien immobilier, lui, fait l'objet d'une acquisition par le ménage sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et doit impérativement être occupé à titre de résidence principale.

Ce dispositif, réservé aux ménages à ressources plafonnées, permet d'abord d'abaisser considérablement le coût d'entrée dans la propriété : le foncier représente couramment 25 à 40 % du coût total de construction. Il est la principale cause d'augmentation des prix ces dernières années, écartant des ménages de l'accession à la propriété et en contraignant d'autres à un taux d'effort majoré.

Puissant catalyseur de l'accession sociale

Il faut ajouter que le BRS a été moralisé par le législateur : le niveau de prix à la revente du bien concerné est fixé dès la signature par l'OFS, pour garantir un prix de vente durablement modéré et empêcher la spéculation. Ce prix de revente ne peut ni dépasser le prix d'achat initial – indexé sur l'indice du coût de la construction (ICC) –, ni le plafond PSLA (prêt social location-accession) en vigueur lors de la revente.

Source : LeMonde.fr

- **28/11/2018 - La construction de logements neufs devrait limiter la casse en 2018**

Avec la baisse des aides, les professionnels du secteur pouvaient s'attendre à une année 2018 particulièrement difficile. Si les permis de construire et les mises en chantier sont en net recul par rapport à 2017, ce repli reste limité.

L'année 2018 s'affiche en baisse dans la construction, mais celle-ci devrait être moins forte que prévu. Cette année s'annonçait pourtant particulièrement compliquée pour

les acteurs du marché, notamment après un été particulièrement mauvais pour le BTP avec des permis de construire en baisse de 12% sur un an au troisième trimestre.

Pour expliquer ce trou d'air, le monde du logement social mettait en avant les conséquences des économies demandées par le gouvernement aux bailleurs sociaux, ce qui n'encourage pas les nouveaux projets, tandis que les promoteurs pointaient du doigt la frilosité des élus locaux à l'approche des élections de 2020. Chez les constructeurs de maisons, c'est notamment l'annonce fin 2017 par le gouvernement de la réduction du périmètre géographique de plusieurs aides à la propriété, comme le prêt à taux zéro (PTZ), qui leur faisaient craindre le pire.

Toutefois, si l'année 2018 s'annonce en repli par rapport à 2017, cette baisse devrait finalement être limitée. Le nombre total de logements autorisés, entre janvier et octobre, baisse de 6,3% par rapport à la même période il y a un an, et les mises en chantier reculent de 2,6%, selon nos calculs réalisés à partir des derniers chiffres du ministère de la Cohésion des territoires publiés ce mercredi. Depuis le début de l'année, 390.900 permis de construire ont été délivrés et 326.700 mises en chantier ont débuté.

Un pic atteint en 2017

Au rythme actuel, on devrait atteindre autour de 470.000 permis délivrés en 2018 pour un peu plus de 390.000 mises en chantier. A titre de comparaison, en 2017, sur l'ensemble de l'année, il y avait eu 496.600 permis de construire et 428.200 mises en chantier.

Or, 2017 avait été une excellente année dans la construction. Les permis de construire étaient en hausse de 16% par rapport à 2016, quand les mises en chantier affichaient une augmentation de 7%.

L'année 2019 sera-t-elle du même acabit ? Rien n'est moins sûr. Si le gouvernement assure vouloir relancer l'offre grâce à son projet de loi sur le logement, certains professionnels comme le patron de Nexity Alain Dinin sont particulièrement sceptiques. D'autant que le ralentissement du marché du neuf a tendance à se renforcer sur la durée.

Source : lavieimmo.com

• 27/11/2018 - Un bilan 2018 positif pour le marché de l'immobilier ancien

L'année 2018 a été particulièrement florissante pour le secteur de l'immobilier l'ancien. Elle pourrait bien s'achever sur des chiffres record. Le dynamisme du marché a été porté par les taux bas, ainsi que par l'intérêt croissant des jeunes acquéreurs pour cette catégorie de bien. D'autre part, les investisseurs et les seniors aussi ont préféré opter pour l'ancien.

Une demande favorisée par la faiblesse des taux

Toute l'année, les taux ne sont pas seulement restés bas, ils ont de plus été négociables, avec un bon dossier. En octobre, obtenir un crédit sur 20 ans à 1,30 % était parfaitement envisageable.

Emprunter ne coûte pas cher, et un courtier spécialisé dans l'immobilier révèle que

« Les acquéreurs peuvent facilement trouver des logements de 50 m² à 100 m² avec une mensualité de l'ordre de 1000 € dans des agglomérations comme Lyon, Reims, Marseille ou Montpellier ».

Bien entendu, les prix varient suivant les villes et les quartiers, mais les projets sont bien réalisables. Le mois d'octobre a d'ailleurs été très intéressant.

Primo-accédants et investisseurs misent sur l'ancien. La majorité des acquéreurs est composée de jeunes actifs de moins de 40 ans. Cette tranche d'âge représente au total plus de 46 % des acheteurs au niveau national, et leur proportion a augmenté de plus de +7 % sur un an.

Les 40-50 ans ont aussi choisi de placer leur épargne dans ce type de biens. Les seniors ne sont pas en reste, le nombre d'acquisitions effectuées par les plus de 60 ans est également en hausse.

Fin 2018 sous le signe d'un nouveau record?

Avec le dynamisme actuel du marché et les conditions de prêt qui demeurent favorables, le nombre de ventes pourrait dépasser le million cette année, ou du moins s'en approcher. Le record de 960 000 transactions enregistrées en 2017 serait alors battu.

Les notaires estiment qu'

« Il est encore trop tôt pour se prononcer, mais il s'agit d'une éventualité à ne pas écarter ».

Et même si le record de 2017 ne sera pas tombé cette année, le nombre de transactions immobilières est bien parti pour atteindre un niveau symbolique.

Source : Meilleurtaux.com

• 27/11/2018 - Le dynamisme du marché immobilier est bénéfique aux départements

2018 a été une belle année pour le marché immobilier et, par conséquent, pour les départements, notamment dans le cadre des divers impôts et redevances relatifs à chaque transaction. Leurs recettes ont en effet augmenté avec les prix. Toutefois, il existe de gros écarts entre les sommes engrangées par les collectivités, dus à la disparité des prix et du volume des ventes.

Une hausse favorisée par la montée des prix et l'augmentation du nombre de transactions

Les frais acquittés par l'acheteur et le nombre de transactions immobilières ont un impact direct sur les finances départementales, grâce à l'encaissement des droits de mutation à titre onéreux (DMTO), dont le montant représente 80 % des fameux frais de notaire.

Cette année, avec la hausse des prix et du volume de transactions, les recettes des départements pourraient progresser d'environ +5 %.

En effet, les spécialistes du courtage immobilier estiment que

« Le nombre de transactions avoisinera probablement le million ».

Par conséquent, les DMTO dépasseront aussi les 14 milliards enregistrés l'année dernière, avec une augmentation d'environ 700 millions d'euros.

Toutefois, cette somme est très inégalement répartie entre les collectivités.

Les départements où le marché est très dynamique et qui affichent de nombreuses ventes conclues, ainsi que ceux où les prix sont les plus élevés, font les meilleures recettes.

Une ressource pour compenser la baisse des dotations de l'État

L'importance des DMTO s'est accrue en 2014 lorsque leur taux maximal est passé de 3,8 % à 4,5 % du montant de l'acquisition.

Aujourd'hui, presque tous les départements appliquent ce plafond sauf l'Isère, l'Indre, la Martinique et Mayotte qui ont préféré s'en tenir à 3,8 %.

Évoluant mécaniquement avec les prix et le volume des ventes, les recettes départementales ont progressé de +16 % en 2017, une année faste pour l'immobilier.

Entre 2013 et 2016, la hausse a dépassé +33 %. Sachant qu'à partir de 2014, les départements ont fait face à une baisse des dotations de l'État, ces recettes représentent une ressource conséquente pour équilibrer le budget.

Les départements peu actifs dans le secteur immobilier font ainsi face à des difficultés financières ; les 10 collectivités les moins dynamiques ne pèsent que 1 % du volume national de transactions.

Source : Meilleurtaux.com

- **23/11/2018 - 2018 s'avère être une belle année pour l'immobilier ancien**

Le nombre de ventes de logements anciens a largement dépassé les prévisions cette année. Ce marché a été particulièrement dynamique, et les transactions pourraient atteindre des chiffres record. Ce succès de l'ancien s'explique par la valeur des biens qui croît rapidement, mais également par les taux immobiliers qui continuent de se maintenir à des niveaux historiquement bas.

L'ancien a la cote malgré la hausse des prix

Les prévisions ont tablé sur une baisse ou une stagnation du marché en 2018. Pourtant, les ventes dans l'immobilier ancien ont progressé, avec une augmentation qui frôle les +6 % au troisième trimestre.

Les transactions ont de fortes chances de franchir le cap du million à la fin de l'année. Cela fait trois ans que ce marché affiche une si belle santé.

Ainsi, la flambée des prix ne semble pas décourager les futurs acquéreurs. Au troisième trimestre, la hausse moyenne était de +2,5 %, selon les réseaux d'agences nationales. Cela n'a pas freiné l'ardeur des acheteurs, qui voulaient profiter des taux bas.

En effet, bon nombre d'entre eux ont conclu des transactions dans de brefs délais, de peur que le coût des emprunts ne reparte brusquement à la hausse.

Pour beaucoup de Français, l'immobilier représente un placement prisé. Le nombre de personnes ayant décidé d'investir en locatif a progressé de +20 % par rapport à l'année dernière.

L'ancien, dont la valeur augmente rapidement, reste un choix privilégié. Les primo-accédants misent également sur ce type de bien, et ceux-ci constituent aujourd'hui 46% des acquéreurs.

À Paris, les ventes accusent une baisse exceptionnelle

Contrairement au reste de la France, les ventes dans l'ancien ont diminué dans la Capitale. Les agences ont ainsi enregistré une baisse de 5 % sur une année.

Il faut dire que les prix se situent largement au-dessus de la moyenne de l'Hexagone. Le mètre carré dépasse aisément des 10 000 € dans plusieurs arrondissements, contre une moyenne nationale d'environ 2540 € au troisième trimestre.

Ces prix stratosphériques s'observent notamment dans le centre et la petite couronne. La hausse de plus de +6,5 % au troisième trimestre a encore alourdi le coût du mètre carré.

Néanmoins, Paris reste un cas isolé. Au niveau national, le marché devrait se stabiliser en 2019, contrairement aux prévisions qui ont annoncé un recul des activités.

Source : Meilleurtaux.com

- **22/11/2018 - Le premier promoteur de France dénonce la politique du logement**

L'attaque est étonnante et aussi virulente que si elle venait d'un opposant politique, mais c'est bien du premier promoteur, agent immobilier et gestionnaire de France, Alain Dinin, qu'elle émane. Dans une lettre ouverte adressée mercredi 21 novembre au président de la République, Emmanuel Macron, et au premier ministre, Edouard Philippe, le PDG de Nexity ne se cache pas pour dire ce que lui inspire leur politique du logement, ou plutôt leur « absence de vision » concernant ce secteur.

« Production en baisse, prix en hausse... A quand un vrai plan logement, Monsieur le Président ? Vous aviez promis un véritable choc de l'offre, plus de logements moins chers... Le compte n'y est pas. Si votre gouvernement ne corrige pas très rapidement les choix faits, d'ici vingt ans, plus de dix millions de personnes n'auront pas accès à un logement décent, et pour certains n'auront pas de logement du tout », prévient-il.

Les derniers indicateurs ont viré au rouge. Les promoteurs annoncent une baisse des ventes de 9,7 % sur les neuf premiers mois de 2018 par rapport à la même période de

2017. Le marché de la maison individuelle, lui, subit les conséquences de la suppression des aides personnalisées au logement réservées à l'accession et décroche de 13,7 %. Les permis de construire reculent également, de 10,2 %, de juillet à septembre 2018, comparé à la même période un an plus tôt, et les mises en chantier de 7,9 %.

Dans une lettre ouverte adressée à Emmanuel Macron et Edouard Philippe, Alain Dinin, le PDG de Nexity, s'alarme des choix faits par l'exécutif.

Source : LeMonde.fr

- **21/11/2018 - L'immobilier ancien a toujours la cote**

Le site spécialisé dans l'immobilier de particulier à particulier, PAP, a récemment publié les résultats de son étude concernant les biens dans l'ancien. Cette catégorie de biens continue d'attirer les d'acheteurs et leurs prix poursuivent leur hausse, alors que les ventes de logements neufs se sont stabilisées et commencent même à diminuer dans de nombreuses agglomérations.

De nombreux ménages se tournent vers l'ancien

Le nombre de signatures de compromis de vente pour des logements anciens continue de progresser dans la plupart des régions de France, c'est ce qui ressort de cette étude.

Il semble donc que les particuliers soient attirés par des biens qui ont du cachet et dont le prix est plus abordable que celui d'un logement neuf.

De plus, ceux qui sont prêts à entreprendre quelques travaux de rénovation ont des chances de trouver de réelles opportunités.

Un autre facteur qui explique cette tendance est l'insuffisance de l'offre dans le neuf. En effet, ces dernières années, la demande a fortement augmenté pour les habitations neuves, tandis que les projets de construction n'ont pas suivi la même évolution.

Les biens mis en vente sont de ce fait de plus en plus rares. Dans l'ancien, l'offre est toujours importante et répond à la demande qui, elle, ne cesse de croître.

Les prix dans l'ancien progressent sur tout le territoire

Les prix de l'immobilier ont progressé de façon régulière depuis près de 10 ans, et c'est encore le cas dans l'ancien.

La demande étant toujours élevée, la tendance est également à la hausse.

D'après les données publiées sur le site internet PAP,

« Cette dynamique devrait se poursuivre encore pendant quelques années ».

Ainsi, il est possible de réaliser une belle plus-value à la revente, contrairement à ce que certains professionnels ont pu laisser entendre.

Cette étude a concerné 22 villes et dans 86 % d'entre elles, les prix de l'immobilier ancien ont augmenté de +3 % à +7 % au cours des 12 derniers mois.

La progression actuelle est plus faible qu'en août, mais la hausse est toujours bien marquée.

De plus, la pression sur le marché de l'ancien est encore forte et les taux d'intérêt des prêts immobiliers restent très attractifs, ce qui devrait maintenir la tendance.

Source : Meilleurtaux.com

- **15/11/2018 - Immobilier : la défiscalisation au secours de l'habitat indigne**

Le gouvernement lance un nouvel avantage fiscal pour encourager la réhabilitation de logements dégradés et/ou insalubres. Inspiré de la loi Pinel dans l'ancien, ce bonus devrait varier de 12 à 21% du prix total de l'opération travaux inclus.

A la suite des tragiques effondrements d'immeubles survenus à Marseille, le gouvernement crée un avantage fiscal pour encourager la réhabilitation de bâtiments dégradés dans les centres-villes anciens. C'est le ministre délégué à la Ville et au

Logement, Julien Denormandie, qui a inséré un amendement en ce sens au projet de loi de finances 2019, amendement adopté en première lecture par l'Assemblée nationale. « Ce nouveau dispositif permettra de mobiliser l'investissement privé au service de la revitalisation des territoires et de la réduction de l'habitat insalubre », explique le communiqué du ministère.

Une défiscalisation de 63.000 € maximum. Ce que l'on sait de ce nouvel avantage fiscal (qui sera sans doute baptisé dispositif Denormandie) ? Moyennant des travaux représentant au moins 25% du coût total du projet et obligatoirement réalisés par une entreprise, l'investisseur bénéficiera d'une réduction d'impôt « pouvant représenter jusqu'à 21% du coût de l'opération », indique le ministère. Une architecture qui reprend l'avantage fiscal Pinel dans l'ancien. Du coup, l'investisseur privé profiterait d'un abattement sur ses impôts de 12% du prix total du projet s'il loue six ans, de 18% s'il loue neuf ans et de 21% s'il loue douze ans. Le montant serait calculé sur un plafond de 300.000 €. L'investisseur devrait respecter des plafonds de loyers et de ressources du locataire. Les travaux devront obligatoirement être réalisés par une entreprise.

Réservé à certaines adresses. Ce dispositif Denormandie s'appliquerait aux deux cent vingt-deux communes intégrées dans le Plan Action cœur de ville. Cette initiative, lancée au printemps dernier, vise à revitaliser les centres-bourgs tombés en déshérence. Les communes faisant l'objet d'une Opération de revitalisation du territoire (ORT) sont également concernées. Sur ce dernier point, le périmètre est plutôt large puisque toutes les villes de France peuvent s'intégrer dans ce type de projet d'urbanisme, comme l'a précisé le ministre. L'idée du gouvernement : ne pas laisser un seul territoire à l'écart de ce nouvel avantage fiscal.

Mieux que le Pinel dans l'ancien. Avec sa condition de 25% de travaux, le dispositif Denormandie, a priori, devrait être plus efficace que le Pinel dans l'ancien. Ce dernier est en effet particulièrement exigeant. Entre autres exemples, seuls les logements ne respectant pas les critères de décence sont éligibles. Les travaux doivent augmenter leurs performances de manière à ce qu'ils atteignent les niveaux HPE rénovation 2009 ou le label BBC Rénovation 2009, soit des niveaux très proches de ceux du neuf. De quoi faire bondir le budget travaux. Sur ce point, le nouveau dispositif devrait revenir moins cher aux investisseurs. Il pourrait aussi être plus simple, le Pinel dans l'ancien étant aussi strict que compliqué.

Cumuler les avantages fiscaux. Le dispositif Denormandie pourrait, comme le Pinel dans l'ancien, offrir d'intéressantes possibilités aux investisseurs. Ils se positionneraient sur des biens de centre-ville, qui sont plutôt rares. De quoi espérer des plus-values lors de la sortie de l'opération, cette dernière ne pouvant intervenir qu'après les durées obligatoires de location propres au dispositif. Autre atout de ce nouveau mécanisme : il permettrait de cumuler l'avantage fiscal avec la création de déficits fonciers, comme c'est le cas avec le Pinel dans l'ancien. Un bon plan pour optimiser la fiscalité et doper le rendement locatif.

Investir à bon escient. Pour autant, l'investisseur devra bien choisir son emplacement et plus encore sélectionner un marché à forte demande locative. En d'autres termes, les particuliers intéressés par ce nouveau dispositif devront respecter les règles traditionnelles de l'investissement locatif. Ils devront aussi bien s'informer sur les conditions de ce dispositif Denormandie pour éviter tout risque de redressement. Bref, il faudra bien s'informer et s'entourer pour mener le projet à bon port. Les contours de ce nouveau coup de pouce devraient être précisés au cours des prochains débats parlementaires, pour une adoption en 2019. Affaire à suivre !

Source : Meilleurtaux.com

- **09/11/2018 - Immobilier : ce qui va changer avec le budget 2019**

Simplification de l'Eco-PTZ, sous-revalorisation des APL, taxation de 9% de l'assurance emprunteur, maintien des aides financières, prélèvement à la source : le point sur ce qui va changer pour l'immobilier en 2019.

Dans la continuité du précédent budget, le Projet de loi de finances 2019 entérine des mesures déjà annoncées. L'objectif est toujours de faire des économies. Concernant l'immobilier, pas de révolution. Si la modification de l'Eco-PTZ va dans le bon sens, la modification des Aides personnalisées au logement ou la taxation à 9% de l'assurance décès-invalidité auront des répercussions négatives.

L'assurance emprunteur va augmenter. Une nouvelle taxe de 9% sur l'assurance décès-invalidité va être mise en place pour tout nouveau contrat souscrit à compter de 1er janvier 2019. Elle risque de freiner la migration annuelle d'un assureur à l'autre rendue possible depuis l'amendement Bourquin qui permet aux emprunteurs de résilier chaque année leur contrat initial pour une offre plus compétitive.

Avec cette taxe, les emprunteurs auront moins intérêt à changer d'assurance puisqu'ils devront subir une augmentation de 9%.

Sous-revalorisation des APL. En 2019, la revalorisation de 0,3% de la plupart des prestations sociales doit permettre d'économiser 3,5 milliards d'euros. Les aides personnalisées au logement en feront aussi les frais. Si jusqu'à présent les APL faisaient l'objet de deux revalorisations par an, en 2019 et 2020, le gouvernement a décidé de ne les augmenter que de 0,3%, une hausse bien inférieure à l'inflation. Cette mesure va donc se répercuter sur les montants versés aux bénéficiaires, locataires ou emprunteurs ayant signé un prêt PAS au plus tard le 31 janvier 2018. Depuis cette date, en effet, l'APL Accession est quasiment supprimée.

Impôts : 2019, l'année du prélèvement à la source

Dès le 1er janvier prochain, le prélèvement à la source entre en vigueur. Les impôts seront versés directement par l'employeur. Les emprunteurs ne seront pas pénalisés : la capacité d'endettement sera toujours calculée sur le salaire net avant impôts, comme aujourd'hui. Les propriétaires bailleurs paieront leurs impôts sur les revenus fonciers par acomptes directement versés au fisc. Les avantages fiscaux type Pinel seront versés en deux fois par l'administration : 60% en janvier et 40% en septembre 2019. Pour en savoir plus, voir notre article Ce qui change avec le prélèvement à la source.

Prolongation et ajustements de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ). L'éco-PTZ qui permet de financer la rénovation des logements anciens sous la forme d'un prêt sans intérêts sur 10 ou 15 ans est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021 et sa nouvelle mouture entre en application à partir du 1er mars 2019. Le bouquet de travaux nécessaire, véritable usine à gaz, jugé trop complexe par les particuliers et les professionnels, serait supprimé. Il serait remplacé par une durée d'emprunt unique de 15 ans, quel que soit le nombre de travaux financés. Il financera 30.000 €, sans conditions de ressources. Pour Sylvain Lefevre, cette mesure va dans le bon sens : « La simplification du processus d'accès à l'Eco-PTZ devrait permettre aux ménages de réduire le coût significatif de dépense d'énergie dans leur budget mensuel ».

Des plus-values immobilières adoucies pour les non-résidents. Un amendement validé par l'Assemblée vise à permettre aux contribuables qui mettent en vente leur résidence principale en raison de leur départ hors de France de bénéficier d'une exonération sur la plus-value réalisée lors de sa vente, « à condition que cette dernière intervienne dans un délai normal, au plus tard à la fin de l'année qui suit le départ à l'étranger, et que l'immeuble soit inoccupé pendant ce délai ». Si la mesure est retenue lors de l'examen du PLF 2019, elle s'appliquera aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2019.

Le PTZ prolongé deux ans. Autrement nommé prêt à taux 0%, ce crédit gratuit réservé aux primo-accédants est valable jusqu'au 31 décembre 2021 dans les secteurs dits tendus (zones A bis, A et B1 du dispositif). Sur ces adresses, il est réservé au neuf et représente 40% du montant du projet. Dans les zones B2 et C, le PTZ s'arrête au 31 décembre 2019. Il compte pour 20% du montant du projet dans le neuf et pour 40% dans l'ancien avec travaux de rénovation.

Le Pinel. Cet avantage fiscal réservé aux investisseurs dans le neuf est prolongé jusqu'au 31 décembre 2021, mais uniquement dans les zones A bis, A et B1. Pour en profiter dans les zones B2 et C, le permis de construire du programme immobilier doit avoir été déposé avant le 1er janvier 2018 et la signature de l'acte authentique doit intervenir avant le 1er janvier 2019. Bref, il ne reste que quelques semaines pour investir en Pinel dans les zones B2 et C.

Source : Meilleurtaux.com

• **08/11/2018 - Le logement insalubre, un "immense fléau" sur tout le territoire**

Julien Denormandie, ministre du Logement, rappelle que l'existence de logements insalubres ne concerne pas que la cité phocéenne. L'État a d'ores et déjà identifié "14 sites prioritaires" en France pour des problèmes de propriétés dégradées.

L'existence de logements insalubres est véritable problème, déplore le ministre du Logement Julien Denormandie. "C'est un immense fléau auquel nous sommes aujourd'hui confrontés", a déclaré sur RTL Julien Denormandie, interrogé sur l'état de l'habitat dégradé ou dangereux après l'effondrement de plusieurs immeubles vétustes lundi dans le centre-ville de Marseille.

"C'est un problème qui ne concerne pas que Marseille, c'est un problème qui concerne d'autres villes", a poursuivi le ministre, précisant avoir notamment identifié, avec les élus locaux et les services de l'État, "14 sites prioritaires" en France pour des problèmes de propriétés dégradées. Ce sont "parfois des villes dans lesquelles on ne s'attend pas" à de tels problèmes, a ajouté Julien Denormandie.

Effondrement d'un immeuble à Charleville-Mézières

Selon le ministère, ces 14 sites ont été identifiés dans le cadre du plan "initiative copropriétés", qui a pour but de "transformer, rénover et prévenir la fragilisation de certains" logements. "Ce ne sont pas des immeubles qui présentent des problèmes de sécurité pour les habitants", a-t-on précisé.

Les propos de Julien Denormandie sont survenus quelques minutes avant l'effondrement d'un autre immeuble dans le centre de Charleville-Mézières dans les Ardennes (qui ne fait pas partie de la liste des 14 sites prioritaires), qui n'a pas fait de victime. Le procureur de la République de Charleville-Mézières a précisé avoir demandé l'ouverture d'une enquête "pour déterminer les conditions d'effondrement" de ce bâtiment, en soulignant qu'"un certain nombre d'immeubles anciens voire vétustes" étaient recensés dans la rue concernée par l'incident.

Selon le ministère, 450.000 logements au total sont considérés comme indignes en France. À Marseille, 40.000 logements, soit 13% du parc de résidences principales, présentent en outre "un risque pour la santé ou la sécurité" de leurs habitants, d'après un rapport remis au gouvernement en 2015.

Il faut "une politique très volontariste"

"Beaucoup de nos concitoyens sont confrontés" à ce problème, a insisté Julien Denormandie, assurant n'avoir "pas attendu" le drame de Marseille pour "lutter contre ce fléau". Il faut "une politique très volontariste, très déterminée", a assuré le ministre, qui avait annoncé voilà un mois, lors d'un déplacement dans la cité phocéenne, un plan de lutte de 2,5 milliards d'euros sur dix ans afin de lutter contre les copropriétés dégradées. "Ce n'est pas qu'une question d'argent", a-t-il ajouté, jugeant nécessaire d'"accélérer les procédures".

Le ministre a par ailleurs indiqué que l'audit sur l'état de l'habitat indigne réclamé au préfet de Marseille après le drame de lundi serait remis "dans les prochaines semaines". Le cas échéant, "l'évacuation des habitants" relèvera "des collectivités", a-t-il précisé.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **29/11/2018 - USA/Immobilier-Recul inattendu des promesses de ventes en octobre**

WASHINGTON/NEW YORK, 29 novembre (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

*** REcul INATTENDU DES PROMESSES DE VENTES EN OCTOBRE**

29 novembre - Les promesses de ventes de logements anciens aux Etats-Unis ont reculé de façon inattendue en octobre, a annoncé jeudi la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR).

L'indice calculé par la NAR s'est établi à 102,1, en repli de 2,6% par rapport au mois précédent. L'indice pour septembre a été révisé à 104,8 contre 104,6.

Les économistes interrogés par Reuters prévoient en moyenne une hausse de 0,5% de cet indicateur.

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

Sur un an, les promesses de ventes se sont contractées de 6,7%.

*** BAISSSE DE 8,9% DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN OCTOBRE**

28 novembre - Les ventes de logements neufs ont chuté à leur plus bas niveau en plus de deux ans et demi au mois d'octobre, dernier signe en date montrant que la hausse des taux d'intérêt pèse sur le marché américain du logement.

Les ventes ont diminué de 8,9% au rythme annualisé de 544.000 unités le mois dernier, leur plus bas niveau depuis mars 2016, montrent les données publiées mercredi par le département américain du Commerce.

Le rythme des ventes du mois de septembre, estimé dans un premier temps à 553.000, a été révisé en hausse à 597.000.

Les ventes de logements neufs ont baissé quatre fois au cours des six derniers mois.

Les économistes interrogés par Reuters prévoient en moyenne une hausse de 3,7% en octobre, au rythme de 575.000 unités.

Sur un an, les ventes ont baissé de 12,0%.

Les ventes de logements neufs représentent environ 9,4% du marché immobilier résidentiel aux Etats-Unis.

L'immobilier est à la traîne de l'économie américaine en raison de la hausse des coûts du crédit, qui rend un achat inaccessible à beaucoup de primo-accédants.

Les crédits sur 30 ans sont actuellement octroyés à un taux fixe moyen de 4,81%, par loin du pic de 4,94% des sept dernières années, selon les données de l'agence de refinancement hypothécaire Freddie Mac.

Les ventes dans l'immobilier neuf dans le sud du pays, qui représentent la majeure partie des transactions, ont diminué de 7,7% en octobre, à leur plus bas niveau depuis juillet 2017. Elles ont baissé de 3,2% dans l'Ouest et plongé de 18,5% dans le Nord-Est, au plus bas depuis septembre 2015. Dans le MidWest, elles ont chuté de 22,1% à un creux de deux ans et demi.

Le prix médian des logements neufs a baissé de 3,1% à 309.700 dollars (274.600 euros) en octobre sur un an.

Au rythme de ventes d'octobre, il faudrait 7,4 mois pour écouler le stock de logements disponibles sur le marché, un ratio qui atteint son plus haut niveau depuis février 2011, contre 6,5 mois en septembre.

*** LES PRIX IMMOBILIERS EN HAUSSE DE 5,1% SUR UN AN**

27 novembre - Les prix immobiliers des 20 principales métropoles des Etats-Unis ont augmenté de 5,1% sur un an en septembre, un chiffre très proche des attentes, montrent mardi les résultats de l'enquête mensuelle S&P CoreLogic Case-Shiller.

Les économistes interrogés par Reuters attendaient en moyenne une progression de 5,3% après celle de 5,5% en août.

Sur une base mensuelle et en données corrigées des variations saisonnières (CVS), les prix immobiliers des 20 grandes métropoles suivies par Case-Shiller sont en hausse de 0,3%, après +0,1% en août, alors que les économistes interrogés par Reuters attendaient en moyenne une augmentation de 0,2%.

*** HAUSSE DES REVENTES DE LOGEMENTS, LE MARCHÉ RESTE FRAGILE**

21 novembre - Les reventes de logements aux Etats-Unis ont légèrement augmenté en octobre après six mois de baisse mais le marché immobilier reste faible aux yeux de la principale fédération d'agents immobiliers du pays, qui demande à la Réserve fédérale d'interrompre la remontée des taux d'intérêt.

La National Association of Realtors (NAR) a fait état mercredi d'une hausse de 1,4% des reventes le mois dernier à 5,22 millions en rythme annualisé, contre 5,15 millions en septembre.

L'activité sur le marché américain des logements anciens accuse toutefois une baisse de 5,1% sur un an, la plus forte en rythme annuel enregistrée depuis juillet 2014.

Pour Lawrence Yun, chef économiste de la NAR, c'est la hausse des coûts du crédit liée à la remontée des taux de la Fed qui pèse sur le marché.

"La demande est étouffée par la hausse des taux d'intérêt", a-t-il dit. "La Réserve fédérale pourrait peut-être prendre une petite pause dans la hausse de ses taux d'intérêt pour donner au marché immobilier une chance de se reprendre."

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse des reventes de logements à 5,20 millions en rythme annualisé.

Le prix médian de revente a augmenté de 3,8% sur un an en octobre à 255.400 dollars (224.000 euros).

*** FAIBLE REBOND DES MISES EN CHANTIER EN OCTOBRE (+1,5%)**

20 novembre - Le nombre des mises en chantier aux Etats-Unis a légèrement progressé en octobre grâce à un rebond des projets d'immeubles d'habitation collectifs, mais la construction de maisons individuelles a baissé pour le deuxième mois consécutif, suggérant la persistance de conditions de marché défavorables.

Les mises en chantier ont augmenté de 1,5% le mois dernier pour s'établir à 1,228 million en rythme annualisé, a annoncé le département du Commerce mardi. Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne un rythme de 1,225 million.

Le chiffre de septembre a été révisé à 1,210 million d'unités au lieu de 1,201 million, soit une baisse de 5,5%.

Les permis de construire ont reculé de 0,6% à un volume annualisé de 1,263 million d'unités en octobre.

Les constructions de maisons individuelles, plus important segment du marché, ont baissé de 1,8% à 865.000 après déjà un recul en septembre, et les permis de construire ont diminué de 0,6% à 849.000.

Les mises en chantier d'immeubles collectifs ont bondi de 10,3% à 363.000 mais les permis de construire ont reculé de 0,5% au rythme annualisé de 414.000 unités.

Le marché immobilier pâtit de la hausse des coûts d'emprunt et de pénuries de terrains et de main d'oeuvre, qui ont conduit à un resserrement des stocks et à une hausse des prix. Les taux hypothécaires à 30 ans sont actuellement à 4,94%, au plus haut depuis sept ans, selon les données de l'agence de financement hypothécaire Freddie Mac.

*** FORTE BAISSÉ DE L'INDICE DE LA NAHB À 60 EN NOVEMBRE**

19 novembre - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a baissé beaucoup plus que prévu en novembre, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée lundi.

L'indice s'établit à 60 contre 68 en octobre, alors que les économistes interrogés par Reuters tablaient en moyenne sur un léger recul à 67.

Le sous-indice mesurant l'opinion des professionnels sur les ventes de logements individuels a également reculé, à 67 contre 74 et celui mesurant leur opinion sur les ventes à un horizon de six mois a rétrogradé de 75 à 65.

*** CONSTRUCTION-DÉPENSES STABLES EN SEPT, AOÛT REVU EN HAUSSE**

1er novembre - Les dépenses de construction ont été inchangées en septembre, à un record, une nouvelle hausse des investissements dans les projets privés ayant été contrebalancée par la plus forte baisse des projets publics depuis un an.

La stagnation des dépenses de septembre a suivi une augmentation de 0,8% (révisée en hausse par rapport à une progression de 0,1% annoncée initialement) des dépenses d'août, selon les chiffres publiés lundi par le département du Commerce.

Les économistes interrogés par Reuters tablaient en moyenne sur une hausse de 0,1% pour le mois de septembre.

Par rapport au mois de septembre 2017, les dépenses de construction sont en hausse de 7,2%.

La révision en hausse des données du mois d'août pourraient avoir un impact sur l'estimation du gouvernement du PIB du troisième trimestre publiée vendredi, qui étaient à 3,5%.

Les dépenses dans les projets de construction publics ont diminué de 0,9% en septembre, leur plus net repli depuis août 2017, après une hausse de 2,2% le mois précédent.

Les dépenses de l'Etat fédéral ont chuté de 6,8% en septembre, leur plus forte baisse depuis juin 2017, après leur forte progression, de 5,3%, le mois précédent.

Les dépenses de construction des Etats et gouvernements locaux se sont elles aussi contractées, de 0,5%, en septembre. Elles avaient progressé de 2,0% en août.

En revanche, les dépenses de construction privée ont augmenté de 0,3% en septembre, à un niveau record, après avoir été en hausse de 0,4% en août, dopées par les dépenses pour des projets privés tant résidentiels que non-résidentiels.

Les investissements dans les projets privés résidentiels ont rebondi de 0,6% en septembre, après une baisse de 0,4% en août.

Les dépenses dans les projets non-résidentiels, dont les usines et les centrales électriques, ont augmenté de 0,1% en septembre, à un niveau record, après une hausse de 1,4% en août.

Sur le neuf premiers mois de 2018, l'investissement résidentiel s'est contracté et représente un des facteurs de risque pour la croissance américaine, qui est entrée dans sa neuvième année. Les promoteurs souffrent de la hausse des coûts des matériaux et d'une pénurie de terrains et de main d'oeuvre.

Source : fr.reuters.com

- **19/11/2018 - Etats-Unis : un indice du marché immobilier extrêmement décevant**

L'indice du marché immobilier américain de la NAHB - National Association of Home Builders - est ressorti très largement inférieur aux attentes de marché ce lundi, à 60 pour le mois de novembre 2018, contre 67 de consensus de place et 68 un mois avant. Il s'agit donc d'une franche déception, alors que l'indicateur était attendu quasiment stable en comparaison du mois antérieur.

Source : Boursier.com

- **22/11/2018 - A Londres, des architectes veulent construire une gigantesque tour... en forme de tulipe**

Une demande vient d'être déposée pour bâtir une tour d'observation de plus de 300 mètres de haut dans la capitale britannique.

C'est un projet immobilier un peu fou qui pourrait bientôt se concrétiser outre-Manche. Les architectes de Foster + Partners et le conglomérat brésilien Safra Group ont déposé le 13 novembre dernier une demande auprès de la City en vue de la construction d'une tour d'observation en forme... de tulipe.

Le futur immeuble, baptisé logiquement The Tulip, doit faire 305,3 mètres de haut. Il jouxtera à Londres le 30 St Mary Axe, un édifice en forme d'obus situé dans le quartier d'affaires de la capitale britannique et que les Anglais surnomment "the Gherkin" (le "cornichon"). Ce bâtiment, inauguré en 2004, appartient d'ailleurs déjà au groupe Safra, qui l'avait racheté 726 millions de livres en 2014. Il avait été dessiné à l'époque par Foster + Partners.

Avec The Tulip, les deux partenaires veulent bâtir un gratte-ciel qui fera office d'attraction touristique. Car à près de 300 mètres de hauteur, les touristes pourraient y admirer la vue à travers d'immenses baies vitrées sur douze étages. Un bar et un restaurant panoramique à 360 degrés sont d'ailleurs prévus. Dans un communiqué, les instigateurs du projet promettent également de mettre en place des installations spécifiques pour les écoliers londoniens.

Deuxième plus grand bâtiment de Londres

Cette tour, qui doit minimiser son empreinte carbone et se veut très efficace au niveau énergétique avec un système d'air conditionné sans aucune combustion, pourrait être construite en 5 ans entre 2020 et 2025. Si elle voit le jour, cela en ferait la deuxième plus haute tour de Londres derrière le Shard (306 mètres de haut).

Reste encore à convaincre les autorités, alors que le projet suscite déjà des commentaires peu amènes. Un article du Guardian évoque ainsi une "parodie d'orgueil architectural". La forme quelque peu équivoque de l'immeuble ne laisse en tout cas pas indifférent les Londoniens.

Source : lavieimmo.com

- **20/11/2018 -En attendant le Brexit, la baisse des prix immobiliers s'accélère à Londres**

Les prix moyens n'avaient plus connu une telle chute au mois de novembre depuis 2012 dans la région de Londres. L'offre se restreint, alors que les négociations sur le Brexit se poursuivent.

(LaVielImmo.com) - Mois après mois, le marché londonien s'enfonce et confirme son retournement. Selon les dernières statistiques officielles disponibles, le prix moyen d'un bien immobilier dans le centre de Londres ("Inner London", trois fois grand comme Paris) a baissé de 2,3% sur un an. Ce prix moyen est ainsi passé de 593.000 livres en septembre 2017 (un record historique) à 579.000 livres (650.000 euros) en septembre dernier. Qu'il semble loin le temps où les prix flambaient outre-Manche, progressant jusqu'à plus de 20% sur un an lors de l'été 2014. Il faut d'ailleurs remonter à 2009, en pleine crise, pour trouver un recul des prix du même ordre dans le cœur de la capitale britannique.

Le même phénomène s'observe à l'échelle du Grand Londres (Greater London, environ deux fois la superficie couverte par la métropole du Grand Paris). En revanche, si la tendance est semblable, elle est beaucoup moins marquée : -0,3% sur un an en septembre, avec un prix moyen de vente de 482.000 livres. Là encore, un repli des prix n'avait plus été constaté dans la région depuis fin 2009.

Dans les deux cas, les volumes de vente se tassent de façon spectaculaire : -18,6% en juillet sur un an dans l'ensemble de la région et -29,3% pour l'Inner London.

Une chute bien plus marquée dans les quartiers centraux

Et la tendance est plutôt en train de se renforcer. Rightmove, le plus gros portail immobilier du Royaume-Uni, a diffusé lundi 19 novembre sa dernière enquête sur le marché immobilier britannique. Rightmove a étudié à la loupe plus de 120.000 annonces immobilières sur l'ensemble du Royaume-Uni, soit 90% du marché, et compilé les prix demandés par les vendeurs sur son site du 7 octobre au 10 novembre. Les données sont donc légèrement différentes de l'Office for national statistics, qui récupère les prix signés après d'éventuelles négociations. Elles ont néanmoins l'avantage d'être plus récentes.

En seulement un mois, les prix des biens à vendre ont dévissé de 1,7% dans le Greater London. Si à cette époque de l'année, il y a un effet saisonnier indéniable, c'est aussi "la plus forte chute constatée en novembre depuis 2012", souligne Rightmove. Sur un an, le déclin est de 2,4%, avec un prix moyen de 614.271 livres. Mais c'est dans le centre de Londres que la chute est la plus spectaculaire : -4,3% sur un an dans l'Inner London. Et plus on se rapproche du cœur de la capitale anglaise, plus les prix diminuent sensiblement. On atteint ainsi -6,9% sur un an en novembre dans la zone 1, c'est-à-dire à Central London, un territoire qui fait un peu moins d'un tiers de Paris intra-muros.

Des négociations interminables

Les nouveaux vendeurs sur le marché sont 9% moins nombreux qu'il y a un an à la même époque pour le Grand Londres et cette chute atteint 26% dans la zone 1. "Il apparaît que les vendeurs qui ne veulent pas baisser leur prix restent en dehors du marché, peut-être en attendant qu'il y ait davantage de certitude sur le Brexit ou une remontée des prix", analyse dans un communiqué Miles Shippside, le directeur de Rightmove. "Avec des propriétés qui arrivent sur le marché à un prix moyen de 1,3 million de livres dans la zone 1, il est probable que les propriétaires soient davantage en capacité financière de reporter la commercialisation de leur bien que ceux des quartiers moins chers, jusqu'à ce qu'ils jugent que ce soit un meilleur moment pour vendre", ajoute-t-il.

Le marché du haut de gamme à Londres est donc dans l'expectative. Au troisième trimestre, les ventes de biens de plus de 2 millions de livres a plongé de 25% sur un an, confirmait d'ailleurs récemment une autre étude citée par le Financial Times de LonRes, une société spécialisée dans les données immobilières.

Les négociations interminables sur la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne, votée par référendum en 2016, pèsent de plus en plus dans la balance. Si un projet d'accord a récemment été trouvé, ce dernier a entraîné la démission de plusieurs membres du gouvernement britannique et il doit encore être validé définitivement des deux côtés de la Manche. Dimanche, un Conseil européen extraordinaire doit ainsi se réunir pour régler les derniers détails et valider ou non le deal. Le Parlement européen et le Parlement britannique devront également donner leur feu vert pour ratifier le texte. Jusque-là, ce sera "wait and see" sur le marché de la pierre...

Source : *LaVielImmo.com*

• 19/11/2018 - Royaume-Uni : le marché immobilier pénalisé par le Brexit

Les prix des maisons ont enregistré en novembre leur plus forte baisse mensuelle depuis six ans, selon le plus grand portail immobilier du pays.

Le marché immobilier britannique a perdu de sa superbe. Et vient d'enregistrer, au mois d'octobre, sa plus forte chute depuis près de six ans. Selon Rightmove, le plus grand portail immobilier du Royaume-Uni, les prix des maisons ont baissé en moyenne de 1,7 % sur un mois, après une hausse de 1 % en octobre. Sur un an, la baisse atteint 0,2 %.

Très concrètement, cette baisse se traduit par un manque à gagner de plus de 5.000 livres pour les propriétaires. Ces données reposent sur l'analyse de quelque 123.536 prix de vente proposés entre le 7 octobre et le 10 novembre dernier, soit avant que Londres et Bruxelles ne parviennent à un accord .

Selon Rightmove, la baisse des prix proposés par les vendeurs reflète avant tout les effets du Brexit, même s'il est habituel de voir des prix moins élevés à l'approche de Noël. Les propriétaires auraient décidé d'adapter un peu plus leur prix cette année pour séduire plus facilement des acheteurs plus jeunes et qui s'inquiètent des effets probables du Brexit. Disparités régionales

Pour autant, le marché ne se porte pas si mal. Toujours selon Rightmove, le nombre des maisons vendues le mois dernier a augmenté de 1 %.

Selon ces relevés, la baisse la plus importante se situe dans le Yorkshire et l'Humber, dans le nord du royaume où ils ont chuté de 2,4 % sur un an et de 1,7 % sur un mois. Dans le sud-est du pays, la baisse atteint 1,2 % sur un an.

À Londres, ils ont chuté de 2,4 % sur un an et se retrouvent au plus bas depuis six ans. Mais il s'agit d'une moyenne qui masque de fortes disparités. Dans le centre de la capitale britannique, où les prix ont toujours été particulièrement élevés, le repli atteint même 7,1 %.

Par contre, si la baisse des prix est à l'ordre du jour d'un mois sur l'autre dans de nombreuses régions, en rythme annuel les prix restent orientés à la hausse.

Source : lesechos.fr

- **15/11/2018 - les dernières tendances du marché immobilier londonien.**

Comment se porte le marché immobilier londonien ?

Rassurez-vous, il se porte bien, nous confie Béatrice Caboche. Comme toujours au Royaume-Uni, nous ressentons les choses positivement. Le nombre des transactions est identique aux années précédentes, les acquéreurs sont toujours présents. Ces derniers temps, les **prix des** biens immobiliers à Londres avaient atteint des sommets démesurés, aujourd'hui ces prix ont baissé et entraînent une nouvelle dynamique. Les futurs acquéreurs peuvent acheter des appartements ou des maisons auxquels ils n'avaient pas accès auparavant.

L'agence BARNES Londres bénéficie d'une forte notoriété que ce soit auprès des Britanniques et d'une clientèle internationale. Elle a été la première agence du réseau BARNES qui compte aujourd'hui 85 bureaux dans le monde et plus de 700 consultants.

Fier de cette hégémonie, le bureau de Londres répond aux attentes d'une clientèle exigeante. Notre clientèle vient du monde entier, mais une grande majorité (70%) sont des Français qui n'habitent pas forcément la France, 15 % sont des Anglais et les 15 derniers % sont des internationaux, des Chinois, des asiatiques, des Américains... Le profil de nos clients a changé, nous avons beaucoup moins de familles d'expatriés avec des petits enfants, mais un plus grand nombre de jeunes professionnels ou des couples avec des enfants suivants des études supérieures ou sans enfants dans le pays. Ces nouveaux résidents viennent par choix, pour vivre au cœur de la culture anglaise.

Quels sont les biens les plus recherchés à Londres ?

La magie de Londres, c'est sa diversité de quartiers qui permet à chaque type de clientèle de choisir selon ses préférences et son style de vie. Les primo-investisseurs recherchent plutôt des appartements d'une chambre dans l'Est de Londres à Shoreditch par exemple. Ce quartier en devenir attire les jeunes professionnels et les jeunes couples, mais aussi les investisseurs car le rendement locatif est intéressant.

Pour une population déjà bien installée avec un fort pouvoir d'achat, les quartiers élégants comme Mayfair, Kensington et Chelsea sont très prisés. Les recherches s'orientent vers des maisons ou de beaux appartements. C'est l'image indéniable du Londres prestigieux.

Et puis aussi, les quartiers de Notting Hill et Primrose Hill, au nord de Londres sont très recherchés pour leurs atmosphères branchées, chic et non ostentatoires.

L'expertise de l'équipe BARNES offrent un service haut de gamme et personnalisé que ce soit pour l'achat ou la vente d'un pied-à-terre de 500 000 livres sterling ou d'une

résidence exceptionnelle à Londres ou dans le Surrey à 30 millions. BARNES Londres est également l'interlocuteur de référence au Royaume-Uni en termes de gestion de biens locatifs pour les investisseurs étrangers qui souhaitent effectuer des placements immobiliers sur le marché porteur de Londres.

Source : barnes-international.com

- **05/11/2018 - Brexit: Londres n'est plus la locomotive du marché immobilier britannique**

Les faits : Les prix des logements dans la capitale britannique ont diminué depuis deux ans. En cause, les incertitudes liées au Brexit, qui se sont ajoutées à la hausse de taxes d'acquisition et des taux d'intérêt bancaires. A l'inverse, les prix augmentent fortement dans les régions du Royaume-Uni délaissées ces dernières années.

C'est une mini-révolution : Londres n'est plus le moteur du marché de l'immobilier au Royaume-Uni. Depuis le premier trimestre 2017, les prix dans la capitale britannique ont baissé de 2,1 % alors qu'ils ont augmenté de 4,5 % dans l'ensemble du pays, selon les données du Bureau national des statistiques. Ils sont portés par le centre et l'est de l'Angleterre (+8,8 % et +8,1 %), où les prix étaient demeurés mesurés malgré un développement économique certain. Cette correction du marché marque un changement de tendance majeur après des années de hausse vertigineuse des prix dans la capitale anglaise.

En septembre 2009, la chute des prix de l'immobilier londonien est enrayée, premier signe d'une sortie de la crise financière qui a sévèrement affecté le pays. Les prix des logements à Londres sont alors jusqu'à 34 % plus élevés que dans le nord-ouest de l'Angleterre, la région la moins coûteuse de tout le Royaume-Uni. Lors des années suivantes, l'immobilier de la capitale entre dans un monde parallèle : les prix augmentent de 78 % entre le mois de septembre 2009 et le mois de mars 2017, soit une hausse moyenne de 10 % par an, il est vrai facilitée par une inflation

Source : lopinion.fr

• 29/11/2018 - 2019, il est encore temps d'acheter en Espagne !

Comme 2017 et 2018, l'année immobilière 2019 en Espagne sera encore un grand millésime. Les acquisitions et les prix continueront à augmenter surtout pour les villes du littoral méditerranéen sauf à Barcelone. La flambée récente des prix devrait se calmer à Madrid.

Il manque à peine un mois pour finir l'année 2018 qui s'est avérée une nouvelle année de forte croissance du marché immobilier en Espagne après 2016 et 2017, aussi bien en volume qu'en valeur, à la vente qu'à la location, et ce dans tous les secteurs, commerce, bureaux et résidentiel. Alors qu'en sera-t-il de l'immobilier en 2019 en Espagne ?

2018, record du nombre d'acheteurs étrangers en Espagne

En 2018, l'immobilier résidentiel espagnol a bénéficié :

- de la consolidation d'une croissance très élevée en Espagne (+2,6% en 2018 après +3,1% en 2017 et 3,3% en 2016) qui favorise la consommation domestique et les investissements
- de la hausse record du nombre d'acheteurs étrangers
- scoop : nous estimons qu'il y aura 106.000 acheteurs étrangers dans l'immobilier résidentiel en 2018, un record absolu, c'est trois fois plus qu'il y a 10 ans
- de taux d'intérêt qui sont toujours historiquement bas pour l'Espagne
- de prix immobilier encore faibles dans la plupart des régions d'Espagne par rapport aux autres pays, et plus particulièrement en dehors des quartiers centraux de Madrid et de Barcelone, de Marbella et des Baléares

La fréquentation touristique est restée stable en 2018 (66,22 millions de touristes étrangers en cumul sur l'année 2018 à fin septembre contre... 66,22 en 2017). Deux raisons : d'abord la croissance de la fréquentation touristique étrangère avait été de plus de 10% annuellement les années précédentes, ensuite la crise politique catalane a effrayé certaines clientèles importantes comme les Britanniques, les Français ou les Allemands. D'ailleurs, la Catalogne a perdu près de 365.000 touristes, et le reste de l'Espagne en a gagné 365.000 !

Cette crise politique catalane a impacté l'activité immobilière résidentielle de la Catalogne restée atone tout au long de 2018. Avec même une légère baisse des prix enregistrée depuis le début de l'été. Les investisseurs étrangers ont abandonné Barcelone, en particulier dans l'immobilier de luxe. Ils se sont tournés vers d'autres destinations espagnoles. Les régions qui ont profité de ce report de clientèle sont Madrid, mais aussi Valence et Malaga, où les prix ont continué en forte hausse. Avec toutefois un léger tassement observé pour Madrid en cette fin d'année, mais il est vrai que la hausse avait été très forte, peut-être trop forte.

La différence d'activité entre la Catalogne et le reste de l'Espagne est inscrite dans les statistiques : en 2018, le nombre de ventes immobilières est en hausse d'à peine 2% en Catalogne quand, dans le reste de l'Espagne, la hausse est de 13% !

Rappelons que, sur 90% du territoire espagnol, les prix immobiliers à la fin de l'année 2018 sont encore inférieurs à ce qu'ils étaient juste avant la crise il y a plus de 10 ans.

Alors qu'en sera-t-il pour 2019 dans le domaine de l'immobilier résidentiel en Espagne ?

Année 2019, atterrissage ou continuité de la croissance immobilière ? Les deux hypothèses sont non seulement possibles, mais on les verra toutes les deux dans des zones différentes :

- Atterrissage dans les deux grandes métropoles espagnoles ;

- Continuité dans la stabilité des transactions et des prix (y compris pour la location) pour Barcelone, si le problème politique n'est pas résolu. Les prix peuvent même baisser dans certains quartiers « chers » ;
- si le problème politique est résolu, on peut avoir un rattrapage rapide et une croissance de l'activité et des prix ;
- Très nette décélération des prix à Madrid ;
- Continuité de la croissance immobilière dans les autres villes espagnoles en volume et en valeur ;
- Elle se poursuivra dans les villes de la côte méditerranéenne (Valence, Malaga, Alicante), du sud (Séville) et dans les îles (Baléares et Canaries).

Le marché national (80% des achats immobiliers sont réalisés par des Espagnols) devrait encore croître en 2019, mais à un rythme légèrement inférieur aux autres années, de l'ordre de 6 à 8%. La confiance des ménages espagnols est toujours au plus haut, mais le crédit risque de coûter un peu plus cher au dernier trimestre 2019. L'économie se porte bien : l'Espagne est dans le groupe de tête européen pour les prévisions de croissance de l'année prochaine avec +2,3% (pour +1,9% au niveau européen, +1,6% en France, +1,8% pour l'Allemagne, +1,2% pour l'Italie), et ce malgré la crise catalane. Le taux de chômage qui était de 26% pendant l'été 2013 a chuté à 14,5% au 3ème trimestre 2018. Des signes encourageants montrent aussi que l'activité touristique devrait repartir nettement à la hausse en 2019.

Le marché international (les achats des étrangers en Espagne) devrait aussi croître de 6-7% en 2019. Les étrangers sont de plus en plus nombreux chaque année à investir en Espagne, attirés par des prix bas, le soleil et la mer !

La demande immobilière sera donc encore très importante en 2019 et les prix seront à la hausse. Elle sera variable selon les zones. Las Palmas (supérieure à 10%), Valence, Malaga, Palma, Alicante, Séville, Cadix (entre +5 et +10%), plus modérée à Bilbao et Madrid (entre 0 et +5%). Des prix stables, voire en légère baisse, en Catalogne, à Barcelone, Gérone et Tarragone (sauf si il y a un accord politique durable).

Nos hypothèses pour le marché immobilier en Espagne en 2019

- Hausse de 7% du nombre de transactions immobilières à plus de 600.000 unités vendues en 2019.
- Les achats dans le neuf augmenteront de 10 à 15%, en raison d'une forte demande touristique et locative.
- Hausses des prix à la vente et à la location très variables selon les zones, les plus fortes se situant sur le littoral méditerranéen (sauf en Catalogne), aux Baléares et aux Canaries.
- L'encadrement législatif des locations touristiques dans les grandes villes devrait réduire l'inflation des prix à la location.
- Stabilité des prix à Barcelone et légère hausse à Madrid.
- Les prix des biens de l'immobilier de luxe (biens immobiliers dont la valeur est supérieure à 1 million €) à Madrid, mais aussi à Palma, Valence, Séville et Malaga, augmenteront de plus de plus de 10% toujours sous l'impulsion de la demande étrangère
- Les banques espagnoles continueront à faciliter les accès aux hypothèques pour les résidents.
- Remarque : sur le marché professionnel de l'immobilier en Espagne, deux secteurs continueront en très forte croissance, les résidences universitaires et les immeubles de bureaux partagés.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

• 08/11/2018 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Novembre 2018

Vente du portefeuille immobilier bancaire pour 90 milliards d'euros en 2018 !

Sous la pression de la BCE, les entités financières espagnoles ont vendu massivement leurs actifs immobiliers en 2018. C'est une conclusion du dernier rapport de BNP Paribas Real Estate, qui prévoit qu'au quatrième trimestre de l'année, les ventes de portefeuilles immobiliers bancaires atteindront 16 500 millions d'Euros. Pour les trois premiers trimestres, on a déjà enregistré des ventes pour un montant de 73 500 millions d'Euros. On atteindrait donc les 90 000 millions d'Euros à la fin de 2018. La plus grande opération est la vente du portefeuille Quasar (30 milliards euros) par Santander au fonds américain Blackstone. Puis celles de BBVA à Cerberus (13 Mds €) et de CaixaBank à Lone Star (12,8 Mds €). Mais ces chiffres ne reflètent que la valeur nominale estimée par les banques pour les actifs immobiliers qu'elles détiennent. Les fonds d'investissement obtiennent une réduction moyenne de 65%, de sorte que le prix final est considérablement inférieur. Par ailleurs dans le même rapport, BNP Paribas prévoit une croissance de 2,6% du marché de l'immobilier résidentiel en Espagne en 2018, contre une moyenne de 2% en Europe.

Imbroglia juridico-politico-financier sur l'impôt sur l'hypothèque !

Le 6 novembre 2018, le Tribunal Suprême a finalement décidé par 15 votes contre 13 que c'était l'acheteur d'un bien immobilier qui devait payer l'impôt sur l'hypothèque (« Impuesto de Actos Jurídicos Documentados » – IAJD). Cette décision (très controversée) met fin à un imbroglia juridico-politico-financier qui a débuté le 16 octobre avec une décision de la Seconde Section de ce même Tribunal Suprême (composée de 6 juges) qui disait que c'était à la banque de payer l'IAJD et non au client hypothécaire comme cela se faisait jusqu'à présent. La publication officielle faite le 18 octobre, les calembres s'étaient mises en marche et les estimations de remboursement des IAJD par les banques à leurs clients atteignaient les chiffres vertigineux de 5 à 8 milliards d'Euros ! La bourse espagnole dévissait avec les banques comme victimes les plus importantes (perte de capitalisation de 6 milliards d'euros pour la seule journée du 18 octobre). Finalement, le 19 octobre, on apprenait que cette décision serait congelée et soumise à un vote plénier du Tribunal Suprême... qui a finalement conclu par 15 votes contre 13 et après deux jours de débats que les banques ne devaient pas payer cet impôt ! Et enfin dernier épisode (ou non) : le 9 novembre, le Gouvernement espagnol a publié un décret qui oblige les banques à payer l'IAJD... A suivre. **Dernière nouvelle** : les banques relèveraient les taux des crédits hypothécaires si le Gouvernement les oblige à payer l'IAJD...

Prix toujours à la baisse à Barcelone et... enfin à la baisse à Madrid !

Selon le portail immobilier Idealista, les prix de l'immobilier résidentiel ont baissé en octobre de 0,2% à Barcelone et à Madrid. C'était une habitude pour Barcelone après les baisses de juin (-0,2%), juillet (-0,3%) et septembre (-0,1%) : en 1 an, les prix de l'immobilier à Barcelone n'ont augmenté que de 1,1%, autant dire qu'ils n'ont pas augmenté si on prend en compte l'inflation. La principale raison est encore et toujours l'incertitude politique en Catalogne. Par contre pour Madrid, c'est la première baisse mensuelle depuis 18 mois (février 2017) : en un an, les prix dans la capitale espagnole ont augmenté que de 19,2%. Cette hausse très forte est la principale cause de ce tassement qui s'était amorcé dès le mois de juillet. Néanmoins, globalement en Espagne, les prix ont augmenté de 0,8% en octobre. Les plus fortes hausses mensuelles sont à Pamplona (+2,6% en octobre), Saint-Sébastien (+2,3%) et Lugo (+1,8%). Les plus fortes baisses à Tarragone (-8,2% !) et Gironne (-3%), les deux autres « capitales » catalanes. Sur 3 mois, les plus fortes hausses sont à Grenade (+6,4% de fin juillet à fin octobre), Las Palmas (+5,8%), Palma (+3,6%) et Valence (+3%). Sur un an, c'est Las Palmas (+21,2%) devant Madrid (+19,2%), Malaga (+18,7%) et Valence (+16,1%).

Pas de survalorisation des prix immobiliers espagnols selon la Banque d'Espagne

« Il n'y a aucune évidence de surévaluation généralisée des prix dans l'immobilier résidentiel. » Le rapport sur la stabilité financière de la Banque d'Espagne va à l'encontre de l'avis de certains experts qui mettent en garde contre le risque d'une nouvelle bulle immobilière. Divers rapports et statistiques ont fait état d'une augmentation à deux

chiffres des prix de l'immobilier résidentiel, du jamais vu depuis le début de la crise. La Banque d'Espagne souligne que les prix moyens du logement ont certes augmenté en moyenne de 6,8% au deuxième trimestre de 2018, mais que cette hausse est inférieure aux 7,2% enregistrés au second trimestre 2017 et qu'en outre, en termes réels, le prix du logement en Espagne est encore inférieur de 33% au maximum atteint en 2007.

La SAREB lance une campagne de vente de 2500 logements à partir de... 26.000 €

Dans le cadre de sa nouvelle campagne « El Efecto ahora o nunca » (« Maintenant ou jamais »), la SAREB met 2500 logements à la vente. Ils sont répartis dans 30 provinces : la région de Murcia (avec plus de 900), la Communauté Valencienne (397) et la Catalogne (337) monopolisent les deux tiers des propriétés. Puis viennent la Galice, avec 116 logements, l'Andalousie (96), la Communauté de Madrid (90) et la province de Tolède (86). Les offres démarrent à 26.000 euros. Le type de logement va des appartements dans les grandes villes aux maisons unifamiliales dans les petites villes, en passant par la promotion de plusieurs propriétés dans un même quartier sur la côte méditerranéenne.

Spaces va ouvrir 9000 m2 de coworking à Madrid

Spaces, l'un des leaders mondiaux du coworking propriété de Regus, ouvrira deux nouveaux espaces à Madrid, l'un de 5500 m2 et l'autre de 3500 m2. L'entreprise vient aussi de signer un contrat pour la location de 3200 m2 dans la Tour Mapfre de Barcelone. Dans les deux grandes villes espagnoles, on compte déjà 55.900 m2 d'espaces de coworking ouvert sur les 9 premiers de l'année en 2018 (26.800 m2 à Madrid et 29.100 m2 à Barcelone). C'est 70% de plus qu'en 2017.

Vers un nouveau record d'investissements immobiliers en 2018 : plus de 18 milliards €

Fin septembre 2018, le total des investissements immobiliers en Espagne atteint déjà 13,4 milliards €. Cela situe l'Espagne au quatrième rang de l'investissement en Europe à égalité avec les Pays-Bas, et derrière l'Allemagne (56,1 Mds €), la Grande-Bretagne (54,7 Mds €) et la France. Seulement au 3ème trimestre, le montant des investissements immobiliers en Espagne a atteint 6,4 Mds €, un chiffre jamais atteint sur un seul trimestre. Nos estimations pour l'année 2018 sont de 18 milliards €, soit largement au-dessus des 12,8 Mds € de 2017 (+41%). Cela confirme le retour en force des investisseurs internationaux sur le marché immobilier espagnol. Par type d'actifs, c'est l'immobilier de bureau qui est le plus gros marché (28%) suivi par l'hôtellerie (24% en Espagne / 7% en Europe), puis le secteur commercial (23%), le secteur résidentiel (13%) et le secteur logistique (9%).

L'Espagne monte en Belgique

Les équipes des chasseurs immobiliers de JacheteEnEspagne.com et d'Elviro organisent deux journées d'information en Belgique sur le thème de l'achat immobilier en Espagne. Elles auront lieu les 16 et 17 novembre prochains à Mouscron, à moins de 10 km de Lille, Roubaix, Tourcoing et Courtrai.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **18/11/2018 - En Chine, cette ancienne carrière a été transformée en incroyable hôtel de luxe**

Des promoteurs immobiliers ont eu l'idée folle de reconverter une carrière abandonnée en hôtel de 17 étages.

(LaVielImmo.com) - Un hôtel de luxe construit à l'intérieur d'une immense carrière désaffectée a ouvert jeudi en Chine: visant une clientèle aisée (à partir de 430 euros la nuit), sa construction a constitué un véritable défi architectural.

Le principal aura été de prévenir les inondations dans cette fosse profonde de 88 mètres, qui accueille désormais à Shanghai (est) l'Intercontinental Wonderland et ses 336 chambres. Le projet pharaonique comprend un parc d'attraction et a coûté la bagatelle de 254 millions d'euros. L'hôtel 5 étoiles au design audacieux est construit contre un des flancs de la carrière, tandis qu'une chute d'eau est située sur le côté opposé.

L'établissement de 17 étages est situé à environ une heure de route du centre de Shanghai. Il propose des chambres à partir de 3.394 yuans (432 euros) la nuit, dont certaines donnent sur un bassin rempli d'eau.

"C'est un projet complètement nouveau, sans rapport avec ce qu'on a connu auparavant", explique à l'AFP Cheng Xiaoxiang, ingénieur en chef pour le promoteur immobilier Shimao Property. "Nous n'avons pas de références, de dossiers ou d'expériences desquels nous inspirer pour résoudre les difficultés". Et celles-ci ont été nombreuses.

Digue et station de pompage

Avant le début du chantier en 2013, une rivière des environs a débordé suite à de fortes précipitations, provoquant l'inondation de la carrière. La moitié de l'immense fosse s'est remplie d'eau. "Si quelque chose de semblable était arrivé après la fin des travaux, ça aurait été un coup terrible", souligne Cheng Xiaoxiang.

Pour empêcher que cela se reproduise, les architectes ont ainsi dû construire une digue. Et une station de pompage a été installée pour réguler le niveau d'eau.

Les concepteurs de l'hôtel assurent qu'il s'agit d'un projet écologique, les carrières abandonnées devenant souvent des décharges en Chine. "C'était une idée totalement unique, de faire quelque chose de spécial, de redonner vie à un site abandonné et dont personne ne savait quoi faire", s'émerveille Martin Jochman, un architecte britannique impliqué dans le projet depuis son lancement il y a 12 ans.

Des projets fous partout en Chine

Le siège futuriste de la télévision d'État (CCTV) à Pékin présente une architecture en forme de bassin humain surmontant deux jambes. Les Pékinois le surnomment "le Caleçon long".

Un autre gratte-ciel du sud-ouest du pays est équipé sur une de ses faces d'une chute d'eau artificielle.

Source: LaVielImmo.com Avec AFP

- **15/11/2018 - Chine : les prix de l'immobilier sont restés stables en octobre**

BEIJING, 15 novembre (Xinhua) -- Les prix de l'immobilier dans les grandes villes chinoises sont restés stables en octobre, car les gouvernements locaux ont maintenu des réglementations strictes en matière de propriété, ont révélé jeudi des données officielles.

En glissement mensuel, les prix des logements résidentiels neufs dans les quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, sont restés inchangés par rapport au mois précédent, a déclaré le Bureau d'Etat des statistiques (BES) dans un communiqué.

Dans le même temps, les prix des logements anciens dans ces quatre villes ont diminué à un rythme plus rapide, de 0,1% en septembre à 0,2% en octobre.

Les prix des logements neufs dans les villes de second rang ont connu une croissance plus lente par rapport au mois précédent, alors que ceux des villes de troisième rang ont augmenté plus rapidement en octobre.

Le BES surveille les prix de l'immobilier dans 70 grandes villes chinoises, dont 31 villes de second rang et 35 de troisième rang.

Parmi ces 70 villes, les prix des logements neufs n'ont chuté que dans quatre villes en octobre : Xiamen dans la province du Fujian, Shenzhen dans la province du Guangdong, Wenzhou dans la province du Zhejiang et Sanya dans la province de Hainan.

La croissance moyenne des prix des logements neufs a ralenti au cours des dix premiers mois par rapport à la même période en 2017.

De janvier à octobre, les prix moyens des logements neufs n'ont augmenté que de 0,2% en glissement annuel dans les quatre villes de premier rang, contre une croissance de 11,9% sur la même période l'année dernière.

Source: French.xinhuanet.com

- **15/11/2018 - Chine/Indicateurs-Légère hausse des prix immobiliers en octobre**

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

- * Prix dans l'immobilier neuf +1,0% en octobre**

15 novembre - Les prix de l'immobilier neuf ont augmenté de 1,0% en octobre, par rapport à septembre, mois durant lequel ils avaient progressé de 0,9%, selon les calculs de Reuters à partir des données publiées jeudi par le Bureau national de la statistique (NBS).

Sur une base annuelle, les prix dans les 70 principales agglomérations chinoises ont augmenté de 8,6%, hausse la plus forte depuis juillet 2017, après +7,9% en septembre.

La hausse des prix a surtout été portée par les 35 villes les plus petites. En revanche, les prix n'ont pas varié à Pékin, Shanghai, Shenzhen et Canton.

Quoique résistant, certains pans du secteur immobilier ressentent déjà l'impact d'un ralentissement de l'économie chinoise dans son ensemble. La croissance de la Chine a été au troisième trimestre la plus faible depuis la crise financière mondiale.

Source: boursorama.com