

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE FEVRIER 2019

Maroc

- ▶ Baisse des taux des crédits immobiliers qui ont évolué en moyenne de 4,20% à 4,90%;
- ▶ Léger repli des prix des actifs immobiliers de 0,4% en 2018 (baisse du foncier de 2,4%, 1,2% pour les biens à usage professionnel, 0,5% pour les locaux commerciaux et 3,3% pour les bureaux) ;
- ▶ Hausse des transactions de 4,5% dont 2,9% pour les actifs résidentiels ;
- ▶ Chute des mises en chantier de 35% en 2018 ;
- ▶ Bond du volume des transactions de 11,2%, avec des accroissements des ventes de : 9,1% pour les biens résidentiels, 15,7% pour les terrains et de 20,5% pour les actifs à usage professionnel ;
- ▶ Chute de la production de 51% depuis 2011.

France

- ▶ Baisse des ventes de logements neufs par les promoteurs de 10,5% en 2018 ;
- ▶ Repli des ventes aux particuliers de 7,3% en 2018 par rapport à 2017 ;
- ▶ Progression des prix de 3,2% sur un an (3,4% pour les appartements et 3,1% pour les maisons) ;
- ▶ Recul des permis de construire de 6,8%, entre novembre et janvier, par rapport à la même période l'an dernier et les mises en chantier de 11,2% ;
- ▶ Recul des ventes de maisons individuelles neuves de 11,3% en 2018 ;
- ▶ Augmentation des investissements locatifs dans le neuf et dans l'ancien ;
- ▶ Bond du pourcentage de transactions réalisées entre 2017 et 2018 dans l'ancien de 15 % à 21 % ;
- ▶ Bond des volumes dans le neuf grâce au dispositif de défiscalisation Pinel ;
- ▶ Baisse des défaillances d'entreprises à fin 2018 de 0,9 % par rapport à 2017.

Etats-Uni

- ▶ Hausse des promesses de ventes de logements anciens de 4,6% en janvier. Sur un an, elles se sont contractées de 2,3% en janvier ;
- ▶ Bond des prix relevés dans les 20 principales métropoles du pays de 4,2% en rythme annuel ;
- ▶ Chute des mises en chantier de 11,2% à fin décembre 2018 (baisse de 20,4% pour les immeubles collectifs et 6,7% pour les maisons individuelles) ;
- ▶ Progression du nombre de permis de construire de 0,3% (Baisse de 2,2% pour les maisons individuelles et hausse de 4,9% pour les immeubles collectifs) ;
- ▶ Repli des reventes de logements de 1,2%. Sur un an, elles accusent une baisse de 8,5% ;
- ▶ Bond du prix médian des logements de 2,8% par rapport à janvier 2018 ;
- ▶ Progression de l'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier à 62 contre 58 en janvier et 56 en décembre ;
- ▶ Recul des ventes de biens immobiliers anciens de 6,4 % en décembre.

Royaume-Uni

- ▶ Baisse du nombre de logements neufs déclarés à Londres de 10 % et de 0,5% dans le reste du pays ;
- ▶ Hausse des prix immobiliers britanniques de 0,4% en moyenne par rapport à décembre 2018. En excluant le sud-est du pays et la Capitale, les prix de vente ont même bondi de 1,4% en un an ;
- ▶ Repli des prix à Londres de 1,5 % par rapport à ceux du mois précédent ;
- ▶ Recul du nombre de propriétés mises en vente à Londres de 10% par rapport à en 2018.

Espagne

- ▶ L'Espagne représente le plus fort taux de croissance dans les investissements immobiliers européens, soit 57% ;
- ▶ Hausse des prix madrilènes de 1,5% en janvier. Sur Barcelone, la hausse mensuelle est de +0,8% ;
- ▶ Prévision par les grands promoteurs immobiliers de la de livraison 19.000 logements neufs (3000 de plus qu'en 2018 et d'en commercialiser 31 000 (1000 moins que 2018) et d'en démarrer 35.000 (6000 de plus qu'en 2018) ;
- ▶ Prévision d'investir 35 millions d'euros en Espagne pour ouvrir 150 agences immobilières ;

Chine

- ▶ Bond du prix moyen des logements neufs dans 70 villes en janvier de 0,6% en glissement mensuel (0,7% dans 31 villes de deuxième rang et de 0,6% dans 35 villes de troisième rang) ;
- ▶ Baisse du prix moyen des logements anciens dans les dix villes principales de 0,64% en janvier en glissement mensuel ;
- ▶ Hausse des ventes immobilières en valeur de 12,2% en 2018 en baisse de 1,5 point de pourcentage par rapport à l'année précédente.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-12

- 28/02/2019 - Urban Land prévoit de contribuer activement pour relancer le secteur immobilier marocain
- 27/02/2019 - La léthargie du marché immobilier se poursuit dans la capitale économique du Maroc
- 24/02/2019 - Mubawab analyse les nouvelles tendances du secteur : La présence des promoteurs sur le digital désormais une obligation
- 22/02/2019 - Les taux d'intérêt des crédits immobiliers ont dépassé le niveau plancher enregistré en 2016
- 20/02/2019 - Marché immobilier : Stabilité des prix et reprise des ventes en 2018
- 20/02/2019 - Maroc : le prix de l'immobilier en baisse
- 20/02/2019 - Immobilier. Hausse significative des transactions
- 14/02/2019 - Les raisons d'un blocage qui s'éternise
- 13/02/2019 - Immobilier : la crise s'aggrave, les promoteurs tirent la sonnette d'alarme
- 13/02/2019 - Palmeraie 4.0 : Le concept innovant lancé par Palmeraie Immobilier
- 08/02/2019 - Immobilier. Urban Land pousse ses pions

France

P 13-28

- 28/02/2019 - Les ventes de logements neufs par les promoteurs ont chuté de plus de 10% en 2018
- 28/02/2019 - Avec des ventes records, les prix immobiliers ont encore augmenté de 3,2% en 2018
- 28/02/2019 - La propriété immobilière considérée comme essentielle par la majorité des Français
- 27/02/2019 - Le secteur de la construction toujours ralentit, mais la baisse est moins marquée qu'en 2018
- 27/02/2019 - Baisse relative de la construction de logements en janvier 2019
- 26/02/2019 - Les voyants restent au vert pour le marché immobilier ancien
- 25/02/2019 - L'immobilier résidentiel français aiguise de nouveau les appétits des grands investisseurs
- 25/02/2019 - Les ventes des maisons neuves en chute libre l'année dernière
- 22/02/2019 - Un dynamisme sans précédent sur le marché de l'immobilier de luxe français
- 20/02/2019 - Le logement, à la veille "d'une crise globale"
- 14/02/2019 - Les avantages d'un investissement dans l'immobilier pour les épargnants français
- 14/02/2019 - Construction de maisons : un semblant de calme avant la tempête
- 13/02/2019 - Les défaillances en recul à fin 2018
- 08/02/2019 - Construction : l'ORF confirme la baisse de régime
- 06/02/2019 - L'impact des nouvelles lois relatives à l'immobilier sur le pouvoir d'achat des Français
- 04/02/2019 - Baromètre national des prix de l'immobilier au 1er février 2019 – La fracture immobilière se creuse en France

Etats-Unis

P 29-31

- 27/02/2019 - USA/Immobilier-Promesses de vente en hausse de 4,6% en janvier
- 21/02/2019 - Le ralentissement marqué des ventes de logements anciens menace la croissance de l'économie américaine

Royaume-Uni

P 32-33

- 08/02/2019 - Le marché de la construction en recul à Londres
- 08/02/2019 - Un climat d'incertitude règne sur le marché immobilier britannique

Espagne

P 34- 35

- 06/02/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Février 2019

Chine

P 36-39

- 22/02/2019 - Chine : les prix des logements restent stables en janvier
- 22/02/2019 - Chine/Immobilier-Un ralentissement qui n'est pas encore inquiétant
- 19/02/2019 - Les ventes immobilières dans les principales villes chinoises vont baisser au premier trimestre
- 05/02/2019 - Ralentissement de la croissance des prix de l'immobilier dans les villes chinoises en janvier
- 03/02/2019 - Le marché immobilier à Hong Kong, l'un des plus chers du monde, commence à flancher

[Lire le détail...](#)

- **28/02/2019 - Urban Land prévoit de contribuer activement pour relancer le secteur immobilier marocain**

En berne depuis un bon bout de temps, l'immobilier marocain pourrait bien retrouver sa vigueur à partir de cette année. Urban Land, un acteur de poids dans le domaine, vient de s'installer dans la capitale économique du Royaume avec la ferme intention de contribuer activement pour permettre à ce secteur de redécoller dans les meilleures conditions.

Malgré un état léthargique depuis quelques années, le secteur immobilier est un pilier majeur de l'économie du Maroc. D'ailleurs, il figure parmi les activités du Royaume qui attire le plus d'investisseurs.

Parmi eux, vient d'arriver Urban Land, une entreprise franco-marocaine. Et comme son nom l'indique, l'enseigne prévoit d'apporter des solutions novatrices visant à améliorer le paysage urbain sur l'ensemble du territoire en proposant des services appropriés aux différents acteurs de l'écosystème. Par la même occasion, elle prévoit également de redonner de la valeur au patrimoine foncier.

C'est du moins ce qu'a laissé entendre son cofondateur et directeur général, à l'occasion d'un communiqué publié récemment.

Un acteur ambitieux a intégré le secteur immobilier marocain

Certes, l'immobilier marocain peine à redécoller depuis quelque temps, mais cette situation n'a pas empêché Urban Land, un acteur ambitieux d'intégrer le secteur. Il suffit de se référer aux paroles de Mehdi Zemmouri pour s'en rendre compte :

« Notre ambition est d'améliorer le paysage urbain et de hisser les standards en faisant preuve de professionnalisme, de cohérence, de créativité et d'innovation ».

Mehdi Zemmouri

Pour ce cofondateur et directeur général d'Urban Land :

« Rétablir la confiance dans le secteur de l'immobilier est un enjeu stratégique qui interpelle l'ensemble des intervenants ».

Mehdi Zemmouri

Ainsi, l'entreprise a choisi Casablanca, la capitale économique du Maroc pour y établir son siège. Elle prévoit également de placer des antennes régionales réparties un peu partout sur l'ensemble du territoire d'ici 2020. Une stratégie qui lui permettrait :

- D'être plus proche des clients ;
- D'assurer le suivi des projets confiés par des entités publiques et privées ;
- D'avoir le temps de connaître les lieux, de s'en imprégner, de comprendre leur dynamique et les gens qui y vivent, ainsi que leurs coutumes, et apporter ainsi des solutions innovantes et créatives ;
- De participer activement à la mise en œuvre des projets.

Une expertise au service de tous

Disposant d'une expertise franco-marocaine, Urban Land veut mettre ses compétences au service de tous les acteurs du domaine qu'il s'agisse de clients privés, institutionnels ou publics. À Mehdi Zemmouri d'ajouter :

« Nous mettons notre expertise au profit des acteurs de l'écosystème pour contribuer à la création de la valeur, au développement et à la promotion de l'image du secteur à travers l'accessibilité au financement et la qualité du produit aux futurs acquéreurs ».

Ainsi, tel un outil de simulation crédit, l'enseigne facilitera l'accès aux ressources financières qui permettront d'investir dans la pierre dans les meilleures conditions en rajoutant que :

« Elle accompagne les investisseurs pour (re) donner de la valeur à leur patrimoine foncier ».

Et en ce qui concerne les autorités locales, le groupe prévoit également de les aider activement dans les activités sujettes à la transformation urbaine dont l'objectif est de :

- Réduire le nombre de logements insalubres ;
- Garantissant des standards de qualité notamment en matière d'aménagement des nouveaux quartiers.

Source : *meilleurtaux.ma*

• **27/02/2019 - La léthargie du marché immobilier se poursuit dans la capitale économique du Maroc**

La léthargie du marché immobilier qui sévit au Maroc depuis plusieurs années se poursuit à Casablanca, la capitale économique du Maroc. Du moins, en ce qui concerne les grands projets de villas qui peinent à redécoller contrairement aux appartements moyen et haut standing. Une situation qui serait essentiellement liée à un problème de demande si l'on croit l'association marocaine des agences immobilières (AMAI).

À Casablanca, les promoteurs immobiliers se retrouvent encore au dépourvu face à la crise qui immobilise le secteur depuis un bon bout de temps. Pour cette métropole marocaine, les difficultés concernent principalement les villas qui ont du mal à trouver des acquéreurs.

Ainsi, les clients sont principalement pointés du doigt face à cette situation. Toutefois, il faut préciser que ce n'est pas l'envie d'acheter qui manque à ces derniers, mais c'est plutôt les moyens pour y parvenir. Dans ce sens, Mohamed Lahlou, président de l'AMAI a énuméré les principaux facteurs qui les empêchent de se lancer dans ce type d'acquisition.

Les grands projets de villas sont à la traîne

Dans la capitale économique marocaine, plus que dans d'autres grandes villes, la crise immobilière se manifeste essentiellement par la baisse des transactions si l'on croit le président de l'AMAI qui s'est exprimé en ces termes :

Le stock de logements invendus reste élevé. Casablanca est plus touché que Rabat.

Mais compte tenu du fait que les appartements moyen et haut standing se portent plutôt bien en matière de vente, tout porte à croire que cette situation quelque peu décourageante pour les acteurs du domaine concerne principalement les grands projets de villas. Toutefois, force est de constater qu'un problème persiste au niveau des tarifs pour ces segments jugés performants. Le prix des biens de seconde main équivaldrait à ceux des logements neufs.

Les clients ont les mains liées

Si à Casablanca, les promoteurs immobiliers peinent à écouler leur stock de villas, c'est principalement lié à un problème de demande qui n'arrive plus à suivre l'offre. Et d'après les constats, les clients auraient les mains liées, faute de moyens financiers.

En effet, le pouvoir d'achat des Marocains qui est à un niveau relativement faible ne permet pas d'investir dans des projets aussi coûteux. S'ajoutant à cela, le comportement des établissements bancaires qui ont renforcé les conditions d'accès aux prêts, malgré les taux bas et les outils de simulation crédit immobilier qui permettent de bénéficier des offres les plus pertinentes. À Mohamed Lahlou de préciser :

Les banques ne financent plus 100% de la valeur immobilière. L'apport personnel est inévitable lors de l'achat d'un logement. Nombreux sont ceux qui ne disposent pas de fonds propres.

Et d'après ce président de l'AMAI, il ne s'agit pas là de l'unique entrave à la progression des transactions en énumérant différents facteurs. Entre autres :

- Le prix élevé des villas en parfaite inadéquation avec la demande ;
- Les différents frais liés à la vente qui ne font qu'alourdir la facture. À savoir les droits d'enregistrement, les droits de la conservation foncière, les frais de notaire ainsi que les frais de l'agence immobilière.

Source : meilleurtaux.ma

- **24/02/2019 - Mubawab analyse les nouvelles tendances du secteur : La présence des promoteurs sur le digital désormais une obligation**

Le digital est plus que jamais perçu par les professionnels immobiliers comme un levier leur permettant de se renouveler et de devenir incontournables.

Dans une ère où le digital a révolutionné le mode de consommation au niveau planétaire, l'ensemble des secteurs a amorcé un revirement important qui lui a permis de s'adapter à cette nouvelle configuration économique. L'immobilier n'est pas en reste puisque la digitalisation s'est imposée comme un impératif à ce secteur à la fois structurant et fragile. C'est cet impact digital que Mubawab a choisi d'analyser en passant au peigne fin les différentes tendances du marché immobilier marocain. La digitalisation a été au cœur du premier «Meetup» organisé par Mubawab, considéré aujourd'hui comme étant la plate-forme digitale de référence dans le secteur.

«Cette 1ère édition du Meetup Immobilier marque ainsi le coup d'envoi d'une série de rendez-vous pour créer et accompagner la dynamique du digital au sein du secteur immobilier», relève-t-on de Kevin Gormand, co-fondateur et directeur général de Mubawab. Le débat engagé a permis de relever le rôle du digital en tant que premier porteur d'affaires immobilières au niveau national. Cette transition digitale du secteur puise ses origines dans la célérité de la révolution numérique opérée au niveau national.

Le taux de connectivité au Maroc est des plus élevés. Le Royaume compte en effet une importante population connectée (53% dans le monde), le plaçant ainsi au-dessus de la moyenne mondiale en termes de pénétration d'internet. On relève dans ce sens un taux de 62% dont près de 90% se connectent au moins une fois par jour, avec une présence accrue sur les réseaux sociaux.

Tous ces facteurs ont poussé les opérateurs du secteur à être plus présents sur la Toile. Une présence qui est qualifiée d'obligation par Kevin Gourmand. Le directeur général de Mubawab indique à cet effet que le digital est le moyen le plus efficace pour la génération de contact qualifié pour les promoteurs. Et de poursuivre que «l'internet a bouleversé la donne dans le monde et ce n'est pas près de s'arrêter. C'est dans cette perspective qu'il est important d'avoir une présence digitale, car ce qui est vrai pour 2018 le sera davantage pour 2019».

En effet, le digital est plus que jamais perçu par les professionnels immobiliers comme un levier leur permettant de se renouveler et de devenir incontournables. La rencontre de Mubawab a été une occasion de mettre en exergue des succès stories témoignant de la pertinence du digital dans la dynamisation du secteur de l'immobilier. Il ressort dans ce sens que les projets n'ayant pas intégré auparavant le digital dans leur stratégie commerciale avaient enregistré un ralentissement des ventes. Une fois présents sur le digital, les mêmes promoteurs ont vu une accélération de la commercialisation de leurs projets. D'où l'opportunité qu'offrent les nouvelles technologies digitales aux professionnels du secteur.

Source : [Aujourd'hui.ma](http://aujourd'hui.ma)

- **22/02/2019 - Les taux d'intérêt des crédits immobiliers ont dépassé le niveau plancher enregistré en 2016**

Après une légère hausse en 2017, les taux d'intérêt des crédits à l'habitat ont repris du recul en 2018. Et leur descente ne fait que s'accroître pour dépasser le niveau plancher

jamais enregistré au Maroc depuis près d'une dizaine d'années. Toutefois, force est de constater que cette tendance ne représente aucune menace pour la marge bénéficiaire des établissements bancaires.

5,15%, c'est le taux moyen des crédits immobiliers enregistré, en 2016, par Bank Al-Maghrib. Celui qui représente le niveau le plus bas affiché par le secteur depuis 2010 (6,31%) jusqu'à l'année dernière où il s'est retrouvé à 5,34% après une légère croissance de 5,42% un an auparavant.

Mais avec une moyenne de 4,20% à 4,90%, il faut dire que 2019 a battu tous les records dans ce domaine. La majorité des banques y seraient contraintes face à l'atonie du marché et à un univers fortement concurrentiel afin de séduire au mieux la clientèle sans pour autant mettre en péril leur rentabilité.

Un repli stratégique

L'atonie du marché immobilier marocain qui sévit le pays depuis un bon bout de temps impacte la croissance de la productivité des banques en matière de crédits qui se retrouvent dans la même situation. Et il faut dire que le contexte concurrentiel actuel n'est pas pour arranger les choses. Ainsi, ces opérateurs financiers sont contraints de rabaisser encore plus les taux d'intérêt afin de relancer la machine.

Et d'après Yassine Lahlou, le directeur général de notre site, il s'agirait là d'un repli stratégique en précisant que :

« La marge perdue sur l'activité de l'intermédiation bancaire est compensée par les revenus dégagés sur d'autres produits, à l'instar des cartes de crédit, de l'assurance vie, ou encore de l'assurance-crédit... De fait, les commissions perçues par les banques évoluent inversement à la marge d'intermédiation, jusqu'à représenter actuellement le tiers du produit net bancaire ».

Yassine Lahlou

Certains spécialistes du domaine estiment même que malgré ce recul, les opérateurs financiers continuent de dégager une marge d'au moins 150 points de base en soutenant qu'une telle mesure ne peut être adoptée sans tenir compte de certains critères cruciaux. Entre autres :

- Le coût des ressources ;
- Le niveau de l'inflation ;
- Le coût du risque et la marge.
- La course au taux le plus bas est lancée

Pour les Marocains, cette année est une période lucrative pour se lancer dans l'investissement dans la pierre. La course aux taux le plus bas est lancée qu'il serait facile d'obtenir un financement en profitant des meilleures conditions auprès d'un établissement bancaire rien qu'en effectuant une simple simulation crédit immobilier.

Après tout, cette tendance baissière peut être passagère si l'on croit un banquier qui s'est exprimé en ces termes :

« Nous traversons toujours une crise économique. Plusieurs secteurs sont touchés dont l'immobilier qui tire le secteur du BTP et, par la même occasion, d'autres secteurs. Mais nous pensons qu'une fois que le secteur immobilier se sera redressé, les banques vont inverser la tendance et procéder à un relèvement progressif des taux ».

D'ailleurs, les mesures gouvernementales visant à redynamiser le secteur ne vont pas tarder à porter leurs fruits. Mais en attendant, l'on peut dresser une liste des banques qui ont enclenché la procédure en proposant des taux évoluant entre 4,20% et 4,90% selon la durée du contrat :

- 4,25% à 4,90% pour Attijariwafa bank ;
- 4,20% à 4,90% pour BMCI ;
- 4,20% à 4,50% pour Crédit du Maroc ;

- 4,30% à 4,50% pour CFG Bank et Banque Populaire.

Source : *meilleurtaux.ma*

- **20/02/2019 - Marché immobilier : Stabilité des prix et reprise des ventes en 2018**

Le prix du foncier a chuté de 2,4% par rapport au quatrième trimestre de l'année passée. Le prix des biens à usage professionnel s'est rétracté, pour sa part, de 1,2% traduisant des diminutions des prix de 0,5% pour les locaux commerciaux et de 3,3% pour les bureaux.

«Après une progression de 5,3 % en 2017, les prix des actifs immobiliers se sont stabilisés en 2018 et ce pour l'ensemble des catégories d'actifs». C'est ce que confirme Bank Al-Maghrib dans sa dernière publication relative à l'indice des prix des actifs immobiliers. La banque centrale constate dans ce sens une reprise des transactions immobilières sur l'année et ce après une baisse de 6,8 % en 2017. A fin 2018, les ventes immobilières se seraient consolidées de 4,5%. Une hausse couvrant l'ensemble des catégories de biens. A cet effet, on relève un redressement des ventes de 2,9% pour les actifs résidentiels. Les transactions des terrains se sont renforcées de 8,4% au moment où celles des biens à usage professionnel ont progressé de 9,1%.

En analysant la tendance immobilière au dernier quart de l'année, Bank Al-Maghrib relève un léger repli des prix au quatrième trimestre. Un recul de 0,4% a été observé en comparaison à la même période de l'année précédente. Cette baisse s'explique, selon la banque centrale, par la baisse du prix du foncier et des biens à usage professionnel, et ce contre une légère appréciation du prix du résidentiel. Se référant à la publication de la banque centrale, il ressort que le prix du foncier a chuté de 2,4% par rapport au quatrième trimestre de l'année passée.

Le prix des biens à usage professionnel s'est rétracté, pour sa part, de 1,2% traduisant des diminutions des prix de 0,5% pour les locaux commerciaux et de 3,3% pour les bureaux. En revanche, les prix des actifs résidentiels ont grimpé de 0,8% par rapport au dernier trimestre de l'année. Sur ce segment, la banque centrale observe des progressions de 0,6% pour les appartements, de 0,8% pour les maisons et de 5,9% pour les villas. Cette baisse des prix des actifs immobiliers observée au quatrième trimestre de l'année a été accompagnée par une hausse des transactions. Le volume des ventes immobilières a ainsi culminé pour atteindre au quatrième trimestre de l'année une hausse de 12,4%. Un accroissement tiré par l'importante hausse des ventes de biens résidentiels et des actifs à usage professionnel au moment où les ventes de terrains se sont rétractées de 0,7% par rapport au 4ème trimestre de l'année.

S'agissant des ventes de résidentiels, Bank Al-Maghrib fait ressortir dans sa publication une hausse de 16%. Les ventes des appartements se sont dans ce sens améliorées de 14,6%. Celles des villas et maisons se sont consolidées respectivement de 39,7% et 30,7% par rapport à la même période de l'année précédente. Le volume des ventes des biens commerciaux s'est amélioré de 18,3%, en liaison avec la hausse de 16,6% des ventes de locaux commerciaux et de 30,7% de bureaux.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **20/02/2019 - Maroc : le prix de l'immobilier en baisse**

Le secteur de l'immobilier au Maroc a connu une légère baisse de ses prix au 4e trimestre de 2018, selon les derniers chiffres publiés par Bank Al-Maghrib, qui font toutefois ressortir une stabilisation générale tout au long de l'année.

Les villes marocaines ne sont pas placées à la même enseigne puisqu'on note une forte augmentation à Rabat (3,7%), un peu moins à Casablanca (1,3%), 1,8% à Tanger, tandis qu'à Marrakech, c'est un net recul de 5,5% qui a été constaté avec une chute des ventes de près de 16%.

Après une baisse de 6,8% en 2017, le Maroc a connu durant l'année 2018 une reprise, fait part la banque centrale, dont les chiffres ont été rapportés par le journal Aujourd'hui

le Maroc. Les ventes immobilières ont ainsi enregistré une croissance globale de 4,5% l'année dernière, dont 2,9% pour les actifs résidentiels.

Le quatrième trimestre 2018 a connu également une forte augmentation de transactions immobilières (+12,4%), grâce à une bonne progression des ventes de biens résidentiels, (+16%) et les actifs à usage professionnel, notamment les bureaux et les locaux commerciaux.

Source : *bladi.net*

- **20/02/2019 - Immobilier. Hausse significative des transactions**

Bank Al-Maghrib a livré les chiffres liés aux actifs immobiliers. Ainsi, en glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a enregistré une progression de 0,3%, recouvrant une stagnation des prix du résidentiel et des hausses de 0,8% pour les prix du foncier et de 1,4% pour ceux des biens à usage professionnel. Concernant le volume des transactions, il s'est accru de 11,2%, avec des accroissements des ventes de 9,1% pour les biens résidentiels, de 15,7% pour les terrains et de 20,5% pour les actifs à usage professionnel. En glissement annuel, les prix ont reculé de 0,4%, reflétant des baisses de 2,4% pour le foncier et de 1,2% pour les biens à usage professionnel.

Source : *LesEco.ma*

- **14/02/2019 - Les raisons d'un blocage qui s'éternise**

Avec de nombreuses difficultés de financement, une taxation élevée et une inadéquation entre l'offre et la demande, le marché immobilier marocain est à la traîne, englué dans une crise qui traîne depuis 2012. Le constat dressé par les professionnels du secteur est alarmant.

La Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) s'est réunie pour parler de l'état du marché le 12 février dernier. Le bilan est alarmant et les chiffres parlent d'eux même. La production a chuté de 51% depuis 2011. En 2018, on déplore un recul de 35% des mises en chantier. Le secteur immobilier, censé être une locomotive économique, va mal. A l'origine de cette décadence, la solvabilité des ménages, le pouvoir d'achat en berne, et la taxation foncière conséquente, entre autres causes.

Des taxes qui pèsent

« Le secteur est passé par plusieurs crises différentes : crise du foncier, des autorisations, du pouvoir d'achat, des produits bancaires, des plans d'aménagements », énumère le vice-président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), Rachid Khayatay. Pour lui, la principale épine dans le pied des promoteurs est la taxation. L'augmentation des frais de la conservation foncière et le raccordement des domiciles aux réseaux téléphoniques et électriques représentent des « coûts considérables » pour les acteurs du secteur immobilier. Depuis 2012, année marquant le début de la crise immobilière, l'administration publique a décidé de faire passer les droits d'enregistrement de 3 à 4%. Les droits de mutation et de propriétés sont eux passés de 1 à 1,5%.

« Les promoteurs ont déployé de nombreux efforts pour arriver à un prix optimal. En se conformant aux standards internationaux, et en se comparant au reste du monde, il faut savoir que le Maroc possède les offres parmi les plus alléchantes. Mais maintenant, il y a de nombreuses taxes qui ont été greffées. Aujourd'hui, le coût de viabilisation d'un terrain (raccord à l'eau, téléphone, électricité, NDLR) par un promoteur est aussi cher, voire moins, que les taxes associées à ce terrain », déplore Rachid Khayatay. Ce niveau de taxation est rédhibitoire pour les promoteurs souhaitant investir et développer des parcs immobiliers, en raison de rendements moins intéressants qu'auparavant, assure-t-on du côté de la FNPI.

Décalage entre l'offre et la demande

A l'heure actuelle, les promoteurs immobiliers sont devant une impasse. « Le pouvoir d'achat n'est pas au mieux. L'Etat, au lieu de nous aider à mieux faire correspondre l'offre et la demande, nous a surtaxés. Donc on ne peut plus baisser les prix », dénonce le vice-président de la FNPI.

Actuellement, on note un déficit de 400.000 logements par an. Ce déficit s'accroît de 200.000 logements par an au gré des intégrations au marché du travail. Qui plus est, il existe une inadéquation entre les besoins des citoyens et les caractéristiques des offres proposées en termes de finitions, prix, équipements et emplacements, souligne la FNPI. L'écart entre l'offre et la demande pourrait économiquement signifier que les prix sont tirés vers le haut. Or, il n'en est rien. Les cours suivent en effet une tendance baissière.

Pour Mustapha Allali, vice-président de la commission communication et relations internationales à la FNPI, le souci concerne également la compréhension des besoins des citoyens. « *Pour être clair, le marocain ne trouve pas chaussure à son pied. On a un logement économique en périphérie, éloigné des zones d'activités économiques. Le Marocain de la classe moyenne ne peut pas se contenter du logement social, mais il ne peut pas accéder au haut standing non plus* », nous explique-t-il.

La crise actuelle du logement est aussi liée à un « *manque crucial de politique urbaine* ». Elle s'explique également par l'émergence d'une catégorie « *non solvable* », selon Rachid Khayatey. Le manque de moyens de financement adaptés n'y est pas étranger. « *Les banques ont beaucoup compté sur la solidarité familiale. Quand le fils achète, la sœur, le père, la mère participent également et cofinancent le bien. Les banques n'ont donc pas développé assez de plans d'accès à la propriété, ni de livrets d'épargne logement, de crédit à taux zéro, etc. Au Maroc, ces produits financiers sont inexistantes* », nous apprend le vice-président de la FNPI.

Les prix ne se sont donc pas envolés, car le pouvoir d'achat des ménages, ainsi que leurs aptitudes à trouver des financements ne suivent pas. En effet, la dotation des crédits est au ralenti : +3,6% en 2018 contre +3,9% l'année d'avant. « *Ces derniers restent également plus onéreux (5%) que dans certains pays d'Europe où le taux d'intérêt est à moins de 2% parfois* », conclut Rachid Khayatey.

Source : telquel.ma

• **13/02/2019 - Immobilier : la crise s'aggrave, les promoteurs tirent la sonnette d'alarme**

Selon la FNPI, la crise s'aggrave dans le secteur immobilier : les mises en chantier ont chuté de 35% en 2018 et les ventes se font au compte-gouttes. Les promoteurs dénoncent, entre autres, une surtaxation du secteur et un accès au financement difficile pour les acquéreurs.

Des banquiers approchés par Médias24 ont alerté sur la situation : c'est le calme plat dans le secteur immobilier en ce début d'année. Les dossiers de crédits se font rares, traduisant une chute des ventes. Et ce, après une année 2018 déjà très difficile.

Pour nous en assurer, nous avons contacté la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI). Son vice-président, Rachid Khayatey, nous a affirmé qu'une réunion des membres, qui représentent 80% de la production nationale, a eu lieu mardi 12 février pour justement étudier la situation du secteur.

Le constat dressé est alarmant : les mises en chantier de logements ont chuté de 35% en 2018, prolongeant la baisse entamée en 2012. La chute concerne également les ventes, tous segments confondus : le social dans certains quartiers et villes, le moyen standing, le luxe.

Une situation anormale sachant que le déficit en logements est évalué par le ministère de l'Habitat à 400.000 unités et que la nouvelle demande porte chaque année sur des dizaines de milliers de logements.

L'explication, détaillée à maintes reprises par les différentes parties prenantes, est l'inadéquation de l'offre et de la demande à cause de plusieurs paramètres : prix des logements, leur qualité, leur emplacement et leur consistance, capacité de financement des acquéreurs...

Selon Rachid Rakhatey, cette inadéquation s'est aggravée ces dernières années à cause des augmentations conséquentes des taxes sur le secteur.

Les frais de la Conservation foncière pointés du doigt

Ces augmentations ont démarré en 2012 avec le relèvement du taux des droits d'enregistrement de 3% à 4% pour les acquéreurs de logements (hors social) et de terrains devant être construits dans les 7 ans (sinon le taux monte à 6%). La tendance s'est poursuivie avec l'application en novembre 2016 d'une série d'augmentations pour les frais de la Conservation Foncière, frappant aussi bien les promoteurs que les acquéreurs.

Ainsi par exemple, les droits de mutation de la propriété ont été relevés à 1,5% contre 1% auparavant. L'inscription d'une hypothèque est également passée de 1% à 1,5% (elle était de 0,5% il y a quelques années). Les relèvements ont concerné quasiment toutes les opérations : main levée d'hypothèque, morcellement, mise à jour des titres fonciers, éclatement du titre mère...

« Selon quelle logique les pouvoirs publics augmentent-ils les taxes sur un secteur en pleine crise ? Le budget de l'Etat en profite certes, mais cela aggrave la situation des acquéreurs et des promoteurs. Ces derniers ont fait d'importants efforts pour réduire les coûts et les marges afin de s'adapter à la demande. Mais les augmentations de taxes sont répercutées sur les acquéreurs ce qui élargit davantage l'écart entre leur pouvoir d'achat et les prix. Quand on ajoute les frais et taxes que doivent supporter directement les acheteurs (qui peuvent dépasser 8% du prix d'achat, ndlr), ces derniers sont carrément découragés », accuse le vice-président de la FNPI.

Ce dernier dénonce également le fait que les droits de la Conservation foncière sont calculés sur la base d'un référentiel des prix différent par rapport à celui de la DGI et que l'écart peut atteindre 200% dans certains cas.

Rachid Khayatey assure que les promoteurs sont disposés à partager leurs données comptables pour montrer les efforts fournis en termes de réduction des coûts et des marges mais aussi le poids plus conséquent des taxes supportées par la profession.

Les mesures de relance se font attendre

La FNPI continue également de dénoncer les difficultés d'accès au financement, aussi bien pour les promoteurs que pour les acquéreurs.

Selon son vice-président, la demande solvable est presque entièrement servie et l'urgence désormais est de mettre en place des mécanismes permettant aux couches exclues du système bancaire d'accéder au financement.

« Le crédit bancaire au Maroc coûte toujours cher et est réservé aux catégories relativement aisées. Dans certains pays européens, il ne coûte pas plus de 2% (contre plus de 5% au Maroc) et des mécanismes d'accès au logement sont mis en place pour certaines catégories de la population (crédits à taux zéro, contribution financière de l'Etat pour financer l'apport personnel...) », renchérit M. Khayatey.

A ces problèmes de surtaxation et d'accès difficile au financement s'ajoutent d'autres freins que la fédération dénonce historiquement : la disponibilité d'un foncier « utile », la lourdeur administrative, l'absence de dispositifs pour mettre sur le marché une offre adaptée à certaines catégories de la population (jeunes, classe moyenne...). Qu'en est-il du dialogue avec le ministère de tutelle pour résoudre toutes ces problématiques ?

« Nous avons soumis un mémorandum au ministère et le Conseil national de l'habitat, tenu en octobre dernier, a permis de formuler une série de recommandations qui ont été intégrées dans la stratégie de relance du secteur. Mais jusqu'à aujourd'hui, rien de concret n'a été fait... », conclut le vice-président de la FNPI.

Source : medias24.com

- **13/02/2019 - Palmeraie 4.0 : Le concept innovant lancé par Palmeraie Immobilier**

Comme à son accoutumée, le Groupe Palmeraie Développement innove et lance Palmeraie 4.0. Il s'agit d'un concept futuriste qui permet au client de personnaliser et «designer» son logement grâce à la réalité augmentée.

«Palmeraie Développement se positionne comme leader de l'immobilier du futur. Il propose à ses clients une vraie personnalisation des logements. C'est-à-dire que le client peut choisir ses finitions, choisir ses couleurs, simuler son budget, suivre son chantier à travers l'outil digital Palmeraie X.0», explique Mohamed Ben Ouda, directeur général du Groupe Palmeraie Développement, lors d'une conférence de presse qui s'est déroulée le 11 février 2019 à Casablanca. Cette digitalisation de l'expérience client a été déployée à l'occasion du lancement des trois nouveaux projets. Il s'agit de «La Colline de l'Océan» à Casablanca, «Les Jardins de la Palmeraie III» à Marrakech et «Ghandouri Vista» à Tanger.

Le groupe propose donc la personnalisation des finitions avec «My Palm Home», qui permet également de choisir les couleurs et la qualité des matériaux avec une immersion 3D en naviguant à l'intérieur des espaces tout en ayant une idée sur le budget grâce à des simulations en temps réel. Palmeraie Immobilier met en place un showroom «phygital». Celui-ci intègre les services d'un point de vente physique avec les possibilités du monde digital. Il permet aux résidents de s'appuyer sur l'outil de personnalisation des biens, avec une zone d'exposition des matériaux et une zone d'incubation et d'innovation dans le design d'intérieur. Le groupe a également lancé l'application «Palm Work» qui informe ses clients en temps réel de l'avancement des travaux.

Un portail avec accès unique permet d'avoir une visibilité sur la progression des travaux, des encaissements et des échéanciers ainsi que toutes autres sortes d'informations liées à l'évolution de leurs acquisitions. Par ailleurs, l'entreprise met à la disposition des nouveaux acquéreurs la carte de fidélité «Palm's Friends» leur permettant de bénéficier de remises sur les produits et services du Groupe Palmeraie, à savoir résidence touristique, restaurant, Waky, golf, ou encore Spa. Ayant déjà démarré les ventes privées, le lancement grand public se fera le 15 février 2019 avec des journées portes ouvertes les 16 et 17 février.

Des villas à partir de 1,9 million de dirhams

Cette expérience de digitalisation et de transformation du modèle de l'immobilier, le groupe l'a concrétisée à travers quatre projets réels. Un premier projet qui est la Colline de l'Océan. Il s'étale sur une superficie de 12 ha non loin du Morocco Mall et englobe près de 180 villas et 180 appartements. Les villas sont à partir de 3,8 millions de dirhams. Le deuxième projet est «Le jardin de la Palmeraie III» et comprend 260 villas dont les prix sont à partir de 2,9 millions de dirhams. Quant au troisième projet «Al Ghandouri» qui englobe une centaine de villas (à partir de 4 millions DH), il est situé à Tanger. Enfin, le projet «Palm océan» est situé à Dar Bouazza. «La première et la deuxième tranches ont été livrées. Actuellement on lance une 3ème avec des villas de 160 mètres carrés à partir de 1,9 million DH qui elles-mêmes portent cette logique de personnalisation», précise Mohamed Ben Ouda.

Une expérience qui pourrait s'appliquer au logement social

Les ventes du duplex social se portent bien, à en croire le directeur général du Groupe Palmeraie Développement qui a dévoilé que le duplex social représente un tiers des ventes. Quant à l'éventualité de voir l'expérience de la digitalisation s'appliquer au logement social dans le futur proche, Mohamed Ben Ouda ne semble pas nier cette éventualité donnant rendez-vous à la presse en fin d'année pour une autre annonce qui concerne par ailleurs le segment du luxe.

Source : Aujourd'hui.ma

- **08/02/2019 - Immobilier. Urban Land pousse ses pions**

Fruit d'un partenariat franco-marocain, Urban Land propose des solutions novatrices pour donner de la valeur au patrimoine foncier et améliorer le paysage urbain. La société qui vient de s'installer à Casablanca vise l'ensemble du territoire.

La société Urban Land vient de s'implanter au Maroc avec l'ambition de devenir un acteur de référence dans le domaine de l'immobilier. En s'appuyant sur une expertise franco-marocaine, l'entreprise offre des services immobiliers accessibles à l'ensemble des catégories de clients. Urban Land met cette expertise, développée depuis de longues années, à la disposition de clients privés, institutionnels et publics autour de cinq métiers complémentaires : Maîtrise d'ouvrage déléguée, contrat de promotion immobilière, commercialisation, conseil et assistance, et aménagement.

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

Pour rappel, le pilier de l'économie marocaine, le secteur de l'immobilier, l'un des plus gros recruteurs du pays, continue de drainer de lourds investissements nationaux et internationaux. D'ailleurs, l'année 2019 est placée sous le signe de la relance pour les opérateurs publics et privés. Dans ce contexte et dans le cadre de son activité, Urban Land ambitionne d'accompagner les autorités locales dans le domaine de la transformation urbaine. Une transformation qui vise à réduire le nombre de logements insalubres tout en garantissant des standards de qualité notamment en matière d'aménagement des nouveaux quartiers. Urban Land, dont le siège est basé à Casablanca, a un plan de développement ambitieux. Au menu se trouve l'ouverture d'antennes régionales d'ici l'année 2020. L'objectif étant d'être plus proche des clients et d'assurer le suivi des projets confiés par des entités publiques et privées.

Source : LesEco.ma

- **28/02/2019 - Les ventes de logements neufs par les promoteurs ont chuté de plus de 10% en 2018**

Les promoteurs pointent du doigt la "cacophonie du gouvernement au niveau de la fiscalité" et la mauvaise volonté des maires à l'approche des élections municipales.

Les ventes de logements neufs par des promoteurs ont diminué de 10,5% en 2018, à 150.783 unités, confirmant la tendance observée aux trimestres précédents, a annoncé la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) lors d'une conférence de presse jeudi.

Les ventes aux particuliers ont baissé de 7,3% en 2018 par rapport à 2017, malgré des disparités régionales avec notamment une hausse de 4% en Île-de-France, et celles aux investisseurs ont chuté de 13,2%. Au quatrième trimestre 2018, les ventes ont diminué de 12,9% par rapport à la même période en 2017. Côté mises en vente, la baisse est de 11,1% sur un an et de 17% au quatrième trimestre 2018.

Pour rappel, la FPI regroupe les producteurs de logements collectifs et individuels groupés du secteur privé. Ses données ne prennent donc pas en compte les ventes de maisons individuelles. Par ailleurs, celles-ci ne recoupent qu'une partie des logements construits à destination des HLM, certains organismes construisant leurs logements sociaux sans passer par des promoteurs privés. D'où une différence importante avec les chiffres globaux du ministère du Logement, qui ont fait état en 2018 de 398.100 mises en chantier (-7% sur un an).

La Fédération pointe du doigt une offre "trop contrainte". "Nous obtenons peu de permis de construire et, quand c'est le cas, l'équilibre économique est difficile à trouver. Les terrains sont plus chers, les coûts de construction aussi et les prix de vente ne peuvent plus couvrir tous les coûts", a déploré Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI.

"Cacophonie du gouvernement au niveau de la fiscalité"

La Fédération a dénoncé "la cacophonie du gouvernement au niveau de la fiscalité, entre soutien et stigmatisation". "Cette ambiance anxieuse explique l'attentisme des investisseurs", a regretté Mme François-Cuxac. Des raisons politiques ont également été mises en avant. Avec l'approche des municipales de 2020, "les maires ne veulent pas voir de grues chez eux", a résumé Mme François-Cuxac.

"C'est une alerte plus qu'une alarme", a-t-elle tout de même relativisé, mettant en avant des indicateurs positifs comme l'accès à la propriété qui reste stable, bondissant même de 16% en Île-de-France. "Ça montre une demande forte, un vrai besoin."

"Les volumes restent malgré tout élevés, bien au-dessus de ceux de 2014. On a des régions tendues très dynamiques, comme l'Île-de-France et la Côte d'Azur" a-t-elle également fait savoir. La hausse des prix de vente des logements neufs reste modérée, à 2,6% au quatrième trimestre 2018 par rapport au quatrième trimestre 2017.

Source : *lavieimmo.com* Avec AFP

- **28/02/2019 - Avec des ventes records, les prix immobiliers ont encore augmenté de 3,2% en 2018**

Près d'un million de transactions en un an. Jamais on avait vu un tel niveau de ventes dans l'ancien en France. Et cette forte demande a, de nouveau, poussé les prix à la hausse.

Le marché immobilier a encore connu une année exceptionnellement dynamique. L'an dernier, pas moins de 970.000 logements anciens ont changé de mains, selon les données annuelles publiées ce jeudi par les notaires et l'Insee. Un nouveau record et un chiffre en légère progression de 0,2% par rapport à 2017. "Si l'on rapporte les transactions

au stock de logements disponibles, qui augmente d'environ 1 % par an, la proportion de ventes est équivalente en 2018 à celle du début des années 2000", observe l'Insee.

Face à cette demande très soutenue, les prix ont continué de progresser de 3,2% sur un an. "Même si l'écart se resserre, la hausse reste plus importante pour les appartements (+3,4 % en un an) que pour les maisons (+3,1 %)", note l'Institut national de la statistique. Globalement, alors que nombre de ménages locataires ne sont plus en mesure d'acheter du fait de cette flambée de la pierre, la hausse des prix est donc quasi similaire à celle de 2017 (+3,3%) et deux fois plus rapide qu'en 2016 (+1,5%). Cette hausse est plus forte qu'attendu, alors que dans le même temps l'inflation, qui frôlait les 2% en milieu d'année, a eu tendance à ralentir en fin d'année pour finir à 1,8% sur l'ensemble de l'année.

Les prix flambent en région parisienne

Encore une fois, c'est la région parisienne qui tire la moyenne nationale vers le haut. Les prix augmentent ainsi en Ile-de-France de 4,2% sur un an (+4,5% à 5.970 euros du m² pour les appartements, +3,5% pour les maisons à 311.800 euros le bien moyen). A Paris, les prix bondissent encore de 5,7% sur un an (contre +8,7% en 2017) mais cette envolée a eu tendance à ralentir au cours des derniers trimestres. "C'est le fruit d'un marché de pénurie, rien de très nouveau", a estimé Maître Thierry Delesalle, lors de la conférence de presse des notaires selon des propos rapportés par l'AFP. La construction de logements est en effet anecdotique à Paris (de l'ordre de 500 logements par an). "Ca ne compense pas les préemptions de logements existants qui vont vers le social", a-t-il par ailleurs confié. La mairie de Paris rachète en effet depuis plusieurs années des appartements du parc privé pour les transformer en HLM. Ce qui fait baisser le nombre de logements privés. "Ca augmente la tension et cette pénurie, elle entraîne une hausse des prix", explique le notaire parisien.

Le prix au mètre carré, qui a atteint 9.570 euros au dernier trimestre, devrait encore grimper dans les mois qui viennent. A partir des avant-contrats signés, les notaires parisiens anticipent un prix du m² de 9.700 euros en avril prochain (soit une hausse qui sera alors de 7% sur un an). De quoi refroidir les ardeurs des acheteurs.

D'ailleurs, en parallèle, le nombre de ventes a reculé. Il y a eu autour de 36 000 transactions dans la capitale en 2018, soit 5% de moins qu'en 2017, comme le soulignent dans un communiqué les notaires de Paris. "Contrairement à ce que l'on observe partout en Ile-de-France, l'activité n'a toujours pas retrouvé son niveau de 1999-2007. Le manque de renouvellement de l'offre et le niveau des prix continuent de peser sur l'activité parisienne", décryptent les notaires.

Les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis très prisés

De façon assez classique, plus on s'éloigne de la capitale et moins la hausse des prix est importante pour les appartements. En 2018, leur prix a progressé de 4,8% en Petite Couronne et de 1% en Grande Couronne. Par département, c'est en Seine-Saint-Denis que le m² s'envole le plus vite après Paris, avec des prix qui sont en hausse de 5,6% au quatrième trimestre sur un an. Viennent ensuite les Hauts-de-Seine (+4,8%), le Val-de-Marne (+4,2%), l'Essonne (+1,3%), les Yvelines (+1,1%), le Val-d'Oise (+0,9%) et la Seine-et-Marne (+0,2%).

Pour les maisons, les prix en Ile-de-France ont gonflé de 5,4% en Petite Couronne et de 2,6% en Grande Couronne. Les progressions sont particulièrement fortes pour ce type de biens dans les Hauts-de-Seine (+6,1%), le Val-de-Marne (+5,1%) et la Seine-Saint-Denis (+4,8%). On notera également que sur l'ensemble de la région, les prix des maisons sont proches de leur record historique de 2011 (à 315.100 euros le bien moyen).

En province, où les données sont moins détaillées, les tensions sont moins fortes et les prix augmentent plus lentement : +2,8% sur un an (+3% pour les maisons et +2,4% pour les appartements).

Source : lavieimmo.com

- **28/02/2019 - La propriété immobilière considérée comme essentielle par la majorité des Français**

Malgré les freins à l'accession à la propriété, la pierre reste une valeur sûre pour les Français. 9 ménages sur 10 considèrent qu'acheter sa résidence principale est un projet important. C'est ce que révèle une enquête réalisée par OpinionWay pour un courtier en emprunt immobilier. La plupart des futurs propriétaires préfèrent souscrire un crédit pour financer leur acquisition.

Préférence pour l'achat de la résidence principale financée par un prêt

D'après l'étude d'OpinionWay,

« L'achat de la résidence principale l'emporte largement devant la location avec 75 % et 20 % respectivement des suffrages ».

Près de 90 % des Français pensent que la propriété immobilière est importante, voire essentielle pour 51 % des répondants, les jeunes de 18 à 24 ans étant les moins nombreux (69 %) à partager cet avis.

Important Faire l'acquisition d'une maison ou d'un appartement pour y vivre est même une priorité pour 89 % des personnes ayant plus de 25 ans.

D'ailleurs, il s'agit d'un **objectif de vie pour 75 % des sondés** :

- pour commencer à se constituer un patrimoine (88 % des réponses),
- ou pour investir leur argent (85 %).

Pour 86 % de participants au sondage, **la garantie d'indépendance est un autre argument en faveur de la propriété**, tandis que 84 % y voient une sécurité en cas d'incident de la vie (maladie, perte d'emploi).

Avec les taux d'intérêt faibles des crédits à l'habitat, jugés favorables par 63 % des ménages, 70 % des futurs propriétaires, notamment les plus aisés et les plus âgés, préfèrent s'endetter plutôt que payer un loyer.

L'assurance de prêt immobilier offre une protection supplémentaire aux emprunteurs en prenant en charge tout ou partie des mensualités dues à la suite :

- d'un décès,
- d'une invalidité,
- d'une incapacité de travail.

Les principaux obstacles à l'accession immobilière

Pour les actuels locataires de leur logement, les quatre principaux freins à l'achat sont le revenu (plus de 80 %), la situation professionnelle (65 %), l'âge (60 %) et la situation familiale pour la moitié d'entre eux.

Le prélèvement à la source, applicable depuis le 1er janvier, est également évoqué par un tiers des sondés, tandis que **37 % citent le manque de temps pour une démarche réputée chronophage**.

En 2019, les candidats à l'accès à la propriété pourraient ainsi reporter leur projet, voire y renoncer, en particulier les foyers les plus modestes. Ces derniers sont près de **90 % et 70 % respectivement à s'estimer bloqués par l'insuffisance de leurs revenus et leur situation professionnelle**. En comparaison, ces pourcentages ne sont que de 76 % et 56 % chez les futurs propriétaires plus aisés.

L'âge est également considéré comme un frein majeur pour près de trois quarts des jeunes de 18 à 24 ans et plus de 8 personnes sur 10 à partir de 50 ans.

Source : Meilleurtaux.com

- **27/02/2019 - Le secteur de la construction toujours ralentit, mais la baisse est moins marquée qu'en 2018**

Entre novembre et janvier, les permis de construire ont affiché un recul de 6,8% par rapport à la même période l'an dernier et les mises en chantier de 11,2%. Dans les deux cas, le recul est moins marqué qu'entre octobre et décembre.

Après une année 2018 marquée par un repli de la construction de logements, le nombre de permis de construire est toujours en baisse en janvier, mais plus légère, les mises en chantier ayant aussi atténué leur recul, montrent mercredi les chiffres du ministère du Logement.

Entre novembre et janvier, les permis de construire, indicateur avancé de l'immobilier neuf, se sont élevés à 104.700 unités, soit un recul de 6,8% par rapport à la même époque de 2018, tandis que le nombre de mises en chantier a baissé de 11,2% à 117.300. Dans les deux cas, le recul est moins marqué qu'entre octobre et décembre, précédente période mesurée: sur ces trois mois, les permis et les mises en chantiers avaient respectivement chuté de plus de 8% et 18%.

Pause dans la construction

Plus largement, l'année 2018 avait marqué une pause dans la construction de logements neufs après deux années de progression régulière, les professionnels accusant en particulier la réduction d'aides à la propriété ainsi que la timidité des élus locaux à l'approche des municipales de 2020. Si la tendance s'atténue un peu en ce début d'année, c'est essentiellement aux constructions d'immeubles qu'elle le doit. Les permis de construire comme les mises en chantier ont nettement ralenti leur déclin entre novembre et janvier, même s'ils s'inscrivent toujours en franche baisse.

Cette atténuation doit être relativisée par le fait que la fin 2018 avait été marquée par une brusque aggravation de la tendance au recul. Interrogés par l'AFP, certains observateurs avaient, sans s'avancer sur la cause de ce phénomène ponctuel, évoqué la possibilité d'un rattrapage en début d'année. A ce titre, le taux d'annulation des chantiers d'immeubles, qui avait achevé l'année à un très haut niveau à plus de 27% en décembre, marque en janvier un net recul, même si, à quelque 20%, il reste nettement supérieur à sa moyenne observée depuis 2010. Du côté des maisons, en revanche, le début 2019 ne voit pas d'inflexion marquée. La baisse des mises en chantier et des permis de construire reste semblable au niveau observé sur la précédente période d'étude, dans les deux cas à près de 10% par rapport à un an plus tôt.

Source : lavieimmo.com Avec AFP

- **27/02/2019 - Baisse relative de la construction de logements en janvier 2019**

Les derniers chiffres du ministère du Logement sur la construction, de novembre 2018 à janvier 2019, illustrent une baisse moins marquée qu'au précédent trimestre. Ils révèlent néanmoins la poursuite du repli des mises en chantier et des taux d'annulation toujours élevés.

La construction de logements continue de fléchir vers le bas, entre novembre 2018 et janvier 2019 où les autorisations de construction sont enregistrées à -2,2% (après +1,3% au trimestre précédent). Les logements collectifs sont les premiers à pâtir de la baisse, et sont passés en un trimestre, du positif (+0,8%) au négatif (-4,3%). Les logements individuels restent en valeur positive mais connaissent également un ralentissement (+1,2% contre 2% au précédent trimestre).

Si la période novembre 2018-janvier 2019 témoigne d'une atténuation de la baisse - plus marquée tout au long de l'année 2018 -, elle confirme en revanche le "repli" des mises en chantier, passés de -1,3% à -2,3% et qui n'épargne ni le logement individuel ni le collectif.

Légère baisse des taux d'annulation

D'après les données brutes transmises par le ministère, les autorisations de construction "diminuent de façon contrastée" avec une chute de -9,2% des logements individuels,

quand les logements individuels groupés augmentent de +1,4%. Ces deux typologies demeurent néanmoins égales face à la baisse des mises en chantier, à -5,6% en moyenne.

Sur les douze derniers mois, le recul des mises en chantier se ressent plus particulièrement dans les régions Centre-Val de Loire (-15,6%), Occitanie (-9,4%) et Paca (-7,9%). Rares territoires à afficher des variations positives : la Bretagne (+2,8%) et la Bourgogne-Franche-Comté (+2%).

Sur les 104.700 permis de construire délivrés au cours du dernier trimestre, les prévisions de taux d'annulation avoisinent les 12,3% dans l'individuel et 20,3% pour les collectifs. Des taux qui restent importants mais inférieurs aux 28% notés dans les précédents chiffres pour le collectif. Semblant de bonne nouvelle, les logements qui échappent à ces taux affichent des délais de mise en chantier légèrement réduits.

Source : Batiactu.com

• **26/02/2019 - Les voyants restent au vert pour le marché immobilier ancien**

Comment va se porter le secteur de l'immobilier français en 2019 ? Pour l'heure, beaucoup d'incertitudes demeurent sur l'évolution du marché, notamment en ce qui concerne la hausse des prix ou encore la fin des taux de crédit bas. Quoi qu'il en soit, 2018 aura été une année riche en transactions, surtout dans l'ancien. Mais la forte dynamique n'a pas fait disparaître les fortes disparités entre les villes.

Des conditions favorables aux acheteurs

Il est vrai que le contexte économique actuel peut pousser les ménages à la prudence. À la fin de l'année dernière, l'Insee a dévoilé un rapport sur le moral des Français vis-à-vis de l'immobilier. Selon ce document

« Ils étaient de moins en moins enthousiastes à se lancer dans un projet immobilier ».

Mais heureusement, pour ce début d'année, la tendance est en train de s'inverser et les particuliers retrouvent peu à peu le courage d'investir dans la pierre.

L'ancien se porte bien

Grâce justement à des conditions de crédit très favorables, les e immobilières ont gardé un niveau correct, voire encourageant. À en croire les chiffres dévoilés par une étude menée récemment, rien que dans l'immobilier ancien, 957 000 transactions ont été comptabilisées l'année dernière.

Selon les spécialistes du secteur

« On ne devrait pas être loin des mêmes chiffres pour 2019, malgré les quelques hausses de prix constatées dernièrement ».

D'ailleurs, le marché continue à bien se porter puisque les flambées semblent avoir été plus ou moins maîtrisées.

Même avec les charges administratives, les frais de notaire ancien par exemple, l'investissement dans l'immobilier intéresse de nouveau les Français, qui sont en quête de placements sécurisés pour leur argent.

Tenir compte de la disparité entre les différentes villes

Même si l'immobilier est de nouveau considéré comme un placement sûr, les écarts de prix constatés entre les différentes villes de l'Hexagone incitent à la prudence.

Il ne s'agit pas de trouver le bien le moins cher sur le marché, mais plutôt le bien qui présente le meilleur potentiel de rendement, surtout pour les investisseurs.

Les villes les plus risquées restent Paris, Lyon et Bordeaux, parce que la hausse de prix dans ces zones-là s'avère hors de contrôle.

Source : Meilleurtaux.com

- **25/02/2019 - L'immobilier résidentiel français aiguisé de nouveau les appétits des grands investisseurs**

Les investisseurs institutionnels font preuve d'un regain d'intérêt pour le secteur du logement en France, un marché longtemps délaissé.

Délaissé depuis longtemps par les grands investisseurs qui le jugeaient peu rentable et risqué en matière d'image, le logement français attire de nouveau assureurs et fonds. "On en a beaucoup qui frappent à la porte", soulignait début février Édouard Denis, président du promoteur du même nom, lors d'une conférence de presse. "Il y a une volonté de remettre le résidentiel dans leurs investissements: cette année, ça va prendre de l'ampleur."

Le constat de Édouard Denis est partagé par d'autres promoteurs, parmi lesquels sa maison-mère, le géant immobilier Nexity, et son concurrent Kaufman & Broad qui constataient récemment, à l'occasion de leurs résultats pour 2018, le regain d'appétit des investisseurs dits institutionnels.

Une petite part du marché du logement

Certes, ce phénomène ne représente qu'une petite part du marché du logement: celui-ci est largement dominé par les particuliers, qui sont propriétaires de leur résidence ou qui achètent pour louer. Généralisé dans l'ancien, ce cas de figure est fréquent dans le neuf où les promoteurs réalisent la majeure partie de leurs ventes "au détail", c'est-à-dire logement par logement. Ils font quand même une part conséquente de leurs opérations "en bloc", en vendant des immeubles entiers, mais cela se résume largement aux organismes HLM. Or les investissements baissent chez les particuliers comme les bailleurs sociaux, selon les chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) pour les neuf premiers mois de 2018.

Dans le cas des particuliers, la Fédération met en cause la réduction d'aides fiscales, notamment le dispositif Pinel (qui a été recentré sur les zones les plus tendues depuis le 1er janvier 2018). Dans celui des bailleurs sociaux, elle évoque, plus prudemment, les économies budgétaires demandées par le gouvernement au monde HLM. Dans ce contexte qui souligne la sensibilité du secteur aux politiques publiques, le retour des grands investisseurs apporte un peu d'air venu du privé, alors que celui-ci était massivement sorti du logement dans les années 1990.

"Une réelle demande"

Désormais, "il y a une réelle demande, extrêmement importante", a indiqué à l'AFP Chrystèle Villotte, spécialiste du logement au sein du cabinet immobilier Cushman & Wakefield. "On devrait finir l'année 2018 autour de quatre ou cinq milliards euros investis dans la poche résidentielle en France: plus que le commerce et la logistique", détaille-t-elle. "Pendant très longtemps, avant 2016, on était aux alentours d'un milliard annuel."

Si le chiffre de 2018 a été gonflé par une vente massive, celle d'un portefeuille de 1,4 milliard d'euros de logements par la SNCF, Chrystèle Villotte juge que le total des investissements se maintiendra cette année. "On a vraiment une pluralité d'acteurs: les assureurs de tout temps ont été friands de résidentiel, mais on a maintenant les fonds français et étrangers", poursuit-elle, citant l'écossais Aberdeen.

Essor des résidences étudiantes ou seniors

Elle évoque plusieurs explications: l'essor des résidences étudiantes ou seniors, ainsi que le projet du grand Paris qui promet d'accroître l'attrait de multiples localités autour de la capitale. Surtout, "le résidentiel, en termes de rentabilité, a l'une des meilleures performances par rapport aux bureaux ou au commerce", souligne Chrystèle Villotte.

Cela n'a pas toujours été le cas: les investisseurs s'étaient massivement détournés vers les bureaux, où les loyers ont longtemps été très intéressants par rapport aux prix d'acquisition. Au fur et à mesure que ces derniers progressent, l'écart perd en intérêt. Plus largement, Chrystèle Villotte évoque une volonté de se tourner vers des actifs moins sensibles à la conjoncture économique qu'aux évolutions démographiques de long terme, donc plus prometteurs à terme.

"La démographie des grandes villes est intéressante"

"Les grands internationaux se disent la démographie française des grandes villes est intéressante", a renchéri auprès de l'AFP Vincent Mahé, secrétaire général de CDC Habitat. "Ils veulent une exposition au marché français." Cette filiale immobilière de la Caisse des Dépôts, bras financier de l'État, joue un rôle important dans le mouvement en servant d'intermédiaire ou d'investisseur dans plusieurs opérations, dont celle de la SNCF.

Selon Vincent Mahé, qui évoque aussi l'intérêt nouveau de mutuelles françaises, le rôle d'un intermédiaire est essentiel: il s'agit notamment de rassurer des acteurs longtemps échaudés. "Les investisseurs institutionnels français sont parfois inquiets à l'idée de redevenir des bailleurs parce que la loi est très protectrice pour le locataire (et) parce qu'il y a toujours un risque d'image", a-t-il noté.

Source : *lavieimmo.com* Avec AFP

• **25/02/2019 - Les ventes des maisons neuves en chute libre l'année dernière**

En 2018, le nombre de ventes de maisons neuves a fortement chuté. En cause, la réduction du Prêt à Taux Zéro dans les zones B2 et C ainsi la suppression de l'APL Accession.

Après 2 années de forte croissance en 2015 et 2016 (respectivement +13,3% et +20,6%) puis une stagnation en 2017, les ventes de maisons individuelles neuves ont reculé de 11,3% en 2018, descendant sous la barre des 120 000 unités (119 700 exactement), soit 15 000 ventes de moins que l'année précédente selon les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment.

Pour la fédération, il ne fait aucun doute que cette baisse de l'activité est due au recentrage des aides en faveur du logement (réduction du PTZ dans les zones B2 et C et suppression de l'APL Accession).

Taux d'intérêt historiquement bas, allongement de la durée moyenne des prêts, assouplissement des modalités d'octroi, abaissement du taux minimum d'apport personnel ..., toutes les conditions étaient pourtant réunies pour encourager les ménages à acheter mais l'annonce de la disparition du PTZ d'ici 2020 dans les zones B2 et C a considérablement freiné ce marché.

Des régions plus touchées que d'autres. Les régions qui souffrent le plus sont : la Normandie, l'Occitanie et la Bretagne avec respectivement une chute de 22%, 17% et 16% des ventes. A contrario, celles où la baisse est plus légère sont les Pays-de-la-Loire et la région PACA avec une baisse de seulement 4% et 3%.

De fortes conséquences

D'après l'organisme LCA-FFB, la suppression du PTZ participerait à la réduction des déficits publics. En effet, la politique du logement mobilise un budget public de 42 milliards d'euros mais le secteur du logement rapporte 74 milliards d'euros de recettes fiscales au budget de l'Etat.

Le raboutage du PTZ devrait permettre à l'Etat de réaliser des économies de 700 millions d'euros auxquels s'ajoutent 50 millions d'euros pour l'APL Accession. Cependant, l'Etat serait aussi perdant : les suppressions dans des zones où le prix moyen est de 172 200 euros multiplié par une perte de 28 000 opérations neuves (d'après les estimations) feraient perdre 803 millions d'euros en TVA (sans compter les autres pertes en recettes fiscales ainsi que les impacts économiques et sociaux sur l'emploi).

« 15 300 maisons en moins, c'est quasiment une ville de 45 000 habitants que l'on n'a pas construite. C'est trois emplois par maison construite. C'est donc également 45 000 emplois qui malheureusement n'ont pas été produits

Patrick Vandromme, PDG du Groupe Maisons France Confort »

Des solutions sont possibles

Le LCA-FFB plaide pour :

- une confirmation rapide de la pérennisation du PTZ en zones B2 et C au-delà de fin 2019,
- le rétablissement de l'APL Accession,
- la mise en œuvre d'une politique foncière adaptée aux différents enjeux des territoires.

« Il faut remettre le logement au cœur des débats. Nous lançons un cri d'espoir dans une politique du logement qui a fait ses preuves et qui est indispensable pour la cohésion sociale et territoriale du pays et pour l'équilibre des comptes de la Nation

Jacques CHANUT, président de la FFB.

Source : *Meilleurtaux.com*

• **22/02/2019 -Un dynamisme sans précédent sur le marché de l'immobilier de luxe français**

Ces dernières années, l'immobilier de luxe français se porte à merveille. Après un volume de transactions record en 2017, le marché s'est montré dynamique en 2018. L'année 2019 s'annonce toute aussi remarquable avec le retour massif des acheteurs. D'autant plus qu'avec le Brexit, le marché français devient une valeur refuge.

Le haut de gamme se vend très bien

Malgré une conjoncture sociale peu favorable – plusieurs agences ayant enregistré des annulations de promesses de vente ou de visites à cause des manifestations des gilets jaunes – l'immobilier de luxe français ne s'est jamais aussi bien porté.

En effet, les chiffres 2018 sont plus qu'encourageants : le volume des transactions a atteint un nouveau pic l'année dernière, soit le niveau le plus élevé depuis dix ans.

Le nombre de ventes flash (des transactions conclues en moins de 24 heures) a battu des records. Ce qui prouve l'effervescence du marché et le retour des acheteurs.

Sur le segment du très haut de gamme, c'est-à-dire les biens immobiliers dont la valeur est comprise entre 10 et 50 millions d'euros, les différents acteurs confirment ce dynamisme.

À titre d'illustration, un réseau d'agences rapporte un prix de vente moyen de 2,52 millions en 2018. Un autre réseau d'opérateurs fait état d'une hausse de +35 % de ses activités sur ce segment, réalisant ainsi un total de 754 millions d'euros de transactions sur l'année.

Tous les autres acteurs de l'immobilier de luxe français évoquent une progression des ventes comparable.

De nouveaux records à battre

Autre record pulvérisé en 2018 : celui du prix de vente qui a atteint les 52 000 euros le mètre carré, un niveau jamais enregistré jusque-là. L'objet du contrat : un hôtel particulier du 7^e arrondissement, situé sur la rive gauche de la Seine. Au total, le bien s'est vendu à 48,5 millions.

Même phénomène pour les appartements, une agence immobilière a réalisé une transaction de 39 millions d'euros pour un appartement de 1 000 mètres carrés comprenant 16 pièces, un record pour ce type de bien immobilier.

Dans les deux cas, les acheteurs viennent du Royaume-Uni. Loin d'être une simple coïncidence, les spécialistes y voient un effet du Brexit.

Les riches acheteurs sont de retour

En effet, les incertitudes liées aux impacts de la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne poussent les étrangers à s'orienter vers l'immobilier français. D'autant plus qu'avec les écarts de prix sur les marchés immobiliers londonien et parisien, leur pouvoir d'achat est plus élevé ici qu'au Royaume-Uni. Idem pour les expatriés français qui commencent à affluer.

Chez un réseau d'agences immobilières de prestige par exemple, au cours des six derniers mois, 10 % des acquisitions ont été conclues par des Français qui vivaient à Londres.

« Les acheteurs européens, chinois, américains et originaires du Moyen-Orient commencent également à faire leur retour »

Constatent les acteurs du marché. En tout cas, les perspectives pour l'année 2019 sont très encourageantes.

Source : Meilleurtaux.com

• 20/02/2019 - Le logement, à la veille "d'une crise globale"

Réunis lors d'un point presse commun, plusieurs acteurs du logement et élus ont lancé un appel à "un pacte de construction" pour une "politique plus ambitieuse".

C'est un portrait de famille peu courant, pour ne pas dire rarissime. De la Fédération française du bâtiment à la Fondation Abbé Pierre, en passant par l'Union sociale pour l'habitat, l'Association des maires de France et France urbaine, plusieurs acteurs du logement se sont passé le micro pour décrire un même constat.

"Nous sommes collectivement très inquiets face à la crise du logement qui risque de s'aggraver", a introduit le président de l'USH Jean-Louis Dumont en ouverture des prises de parole. Ce qui suscite cet état d'alarme au point de réunir des acteurs très divers, n'est autre que le peu d'espace accordé à la thématique du logement dans le Grand débat national, "singulièrement peu ou mal posée dans les questionnaires", peste Jean-Louis Dumont.

Présent au débat d'Evry-Courcouronnes tenu le 4 février dernier autour du président Macron, Christophe Robert de la Fondation Abbé Pierre rappelle avoir "vu revenir le sujet du logement sans arrêt, preuve qu'il faut y apporter une réponse". Pour le délégué général de l'association de lutte contre le mal-logement, il ne faut pas perdre de vue la dimension humaine, "et considérer le sujet du logement à la mesure de tout ce qu'il impacte à l'échelle de la société".

Car le premier point de convergence de ces acteurs se trouve plutôt dans les derniers chiffres de la construction - à la baisse - qui n'ont épargné ni les bailleurs sociaux ni les acteurs du marché privé. Les dernières données ministérielles font état d'une baisse respective de -7,1 % et de -7% des logements autorisés, et ceux mis en chantier au cours de l'année 2018, en comparaison avec 2017. En ce début d'année, de nombreux acteurs de la production du logement ont témoigné de ce même décroissement.

Pacte de construction

Parmi eux, les dirigeants de LCA-FFB qui accusaient, le 14 février dernier, un début de récession avec une chute de 11,3% sur les ventes de maisons individuelles en secteur diffus. Même morosité du côté des bailleurs sociaux, alors que le ministre Julien Denormandie annonçait la production de 109.000 logements sociaux en 2018 contre 113.000 l'année précédente.

Le ralentissement fait tâche d'huile, et touche les différents maillons de la chaîne de production d'habitat, notamment les entreprises de construction qui constatent "une sérieuse et brutale détérioration des résultats du 4e trimestre", selon Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment. "Si les carnets de commande sont encore bien garnis, nous nous inquiétons quant à leur alimentation au cours des prochains mois", a-t-il alerté.

Dans ce qui ressemblait ce matin à une union sacrée, ses membres ont appelé à l'unisson à "une politique du logement plus ambitieuse", se disant prêts à œuvrer ensemble pour un "pacte de construction de logement durable et abordable". L'occasion pour certains, d'engager une nouvelle réflexion sur la négociation, voire le retrait de certaines dispositions du projet de loi Finances 2018. "On sent un souffle, le Grand débat national a rouvert des dossiers, alors nous en rouvrons également", confiera plus tard la directrice générale de l'USH Marianne Louis.

Contribution commune

Disparition programmée du prêt à taux zéro sur le neuf en zones B2 et C, suppression de l'APL Accession, réduction de cinq euros sur les APL, hausse de la TVA sur la construction et la rénovation, doublement de la réduction du loyer de solidarité (RLS)...voici, pêle-mêle les mesures qui touchent et toucheront des acteurs du logement, dont certains s'agacent. "Il faut arrêter de dénigrer systématiquement la politique du logement sous le simple prétexte d'une réduction du déficit budgétaire", a tempêté Jacques Chanut.

Du côté des collectivités, le président de l'AMF, maire de Troyes et ancien ministre François Baroin estime que "tous les clignotants sont au rouge depuis l'affaire de l'APL". "Nous sommes à la veille, si rien n'est fait, d'une crise globale à dimension sociale, économique et d'anticipation de l'équilibre de nos collectivités territoriales", a-t-il mis en garde, brandissant son passif à Bercy en tant que ministre du Budget.

Alors que les bailleurs sociaux collectent moins de recettes des loyers du fait de la RLS, "cela les pousse à siphonner leur auto-financement", rappelle François Baroin. Une perte de fonds propres qui pourrait mettre à mal les communes, qui assurent des garanties d'emprunt lors d'opérations de construction de logement sociaux, dont le stock avoisinerait les 140 milliards d'euros selon le maire de Troyes.

Preuve des interdépendances entre des secteurs parfois cloisonnés, les professionnels et élus présents ce matin veulent désormais tirer profit de cette entente pour l'explicitier dans une contribution commune au Grand débat national. "Nous sommes capables, collectivement, de faire des propositions. Au lieu de s'arrêter à la baisse des moyens et de la production, nous préférons inverser la tendance et se donner des objectifs pour construire encore plus de logement", proclame Marianne Louis.

Source : *Batiactu.com*

• 14/02/2019 - Les avantages d'un investissement dans l'immobilier pour les épargnants français

Les rendements des placements à liquidité immédiate sont toujours très faibles, tout comme les taux des prêts immobiliers. Pour faire un investissement rémunérateur tout en se constituant un patrimoine, la pierre reste un des meilleurs actifs, d'autant que c'est le seul que les particuliers peuvent financer à crédit.

Augmentation des investissements locatifs dans le neuf et dans l'ancien

Outre ceux qui s'offrent une résidence principale ou secondaire, il y a ceux qui veulent faire fructifier un capital plus ou moins important via l'investissement locatif en direct ou en devenant actionnaires d'une SCPI.

Si la plupart des épargnants se lancent dans ce type d'opérations pour se constituer un complément de revenus, notamment en vue de la retraite, les plus « aguerris » détiennent plusieurs logements pour faire fructifier leurs économies.

Évitant les places boursières et leurs cours trop fluctuants, ces investisseurs aux motivations différentes se tournent à l'unanimité vers l'immobilier.

Entre 2017 et 2018, le pourcentage de transactions qu'ils ont réalisées dans l'ancien est passé de 15 % à 21 %.

Dans le neuf aussi, les volumes ont augmenté grâce au dispositif de défiscalisation Pinel qui donne droit à une réduction d'impôt comprise entre 12 % et 21 % du coût de l'opération en contrepartie d'un engagement de location du bien pendant 6 ans à 12 ans en respectant des plafonds de loyer et de ressources des locataires.

Le crédit, argument majeur en faveur d'un investissement immobilier

Les taux d'intérêt historiquement bas des prêts sont toujours favorables aux potentiels acquéreurs, ce qui explique l'engouement des investisseurs pour l'immobilier. Toutes durées confondues, la moyenne hors assurance se situait en dessous de 1,50 % en 2018.

Et malgré des remontées modérées et ponctuelles, les conditions restent attractives pour la plupart des profils.

En comparaison, l'Insee annonce une inflation de 1,8 %. Selon les courtiers

« Le coût du crédit est donc nul, voire négatif, alors que l'inflation "grignote" l'argent qui dort sur les livrets classiques ».

De plus, les banques se montrent relativement souples, acceptant d'allonger la durée de prêt ou de diminuer l'apport personnel exigé, surtout pour les clients présentant un dossier solide avec une épargne conséquente.

Un autre atout majeur de l'achat à crédit est sa fiscalité allégée, les intérêts du prêt étant déductibles des loyers encaissés. La diminution des revenus fonciers imposables a un impact positif additionnel sur la rentabilité de l'opération.

L'assurance, un autre levier pour réduire le coût du crédit

Enfin, il ne faut pas négliger la protection qu'apporte l'assurance emprunteur, laquelle est d'ailleurs exigée par les banques, sauf pour certaines personnes qui fournissent une autre garantie comme une hypothèque sur un autre bien.

En cas de décès, d'invalidité, d'incapacité de travail ou de perte d'emploi, l'assurance prendra en charge le remboursement de tout ou partie des échéances encore dues.

Ainsi, ni le souscripteur du crédit ni ses héritiers ne risquent des difficultés financières ou la saisie du logement.

La délégation d'assurance permet aux particuliers d'opter pour une assurance de crédit moins coûteuse auprès de la compagnie de leur choix en alternative au contrat groupe fourni par un partenaire ou par la filiale spécialisée du groupe bancaire. La seule condition est de trouver une proposition dont le niveau de garanties est au moins équivalent à celui de la banque.

Une comparaison préalable des offres disponibles sur le marché s'impose pour trouver celle qui s'adapte le mieux aux besoins de chacun.

Source : Meilleurtaux.com

• 14/02/2019 - Construction de maisons : un semblant de calme avant la tempête

En 2018, le secteur de la construction de maisons a connu un début de récession, sensiblement impacté par le "rabetage" du prêt à taux zéro (PTZ) et la disparition prochaine de l'APL accession. Persuadée que la tendance baissière se poursuivra, LCA-FFB estime que les professionnels pourront encore souffler en 2019, avant un chambardement en 2020.

A regarder l'évolution de la courbe des ventes de maisons, corrélées aux politiques d'aide à l'accession, il fait peu de doute quant à la sensibilité du secteur de la construction aux dispositifs d'accession à la propriété.

Alors que les volumes de vente confirmaient leur bonne lancée entamée en 2015, l'année 2018 a acté un nouvel infléchissement vers le bas, avec une baisse de 11,3% des ventes de maisons individuelles en secteur diffus. Pour les dirigeants de LCA-FFB, le coupable est vite trouvé.

Lors de la présentation du bilan annuel des constructeurs de maisons, le président Patrick Vandromme a surtout déploré "le rabetage de la quotité du PTZ, et la fin de l'APL accession qui a affecté toutes les zones". Alors que le secteur avait trouvé sa "vitesse de croisière" en 2017, les premières annonces gouvernementales en matière de politique du logement ont rapidement montré leur impact dès l'année suivante.

En 2018, ce sont près de 15.000 ventes qui n'ont pas été signées, "et 45.000 emplois non pourvus", complète Patrick Vandromme. Une récession qui aurait commencé dès novembre 2017 et qui poursuit sa lancée, au point que l'année 2018 est considérée par LCA-FFB comme "l'un des plus mauvais exercices des 15 dernières années pour l'individuel diffus", en baisse de 11,3%.

Pérennisation du PTZ en zone B2 et C

Ce mauvais constat serait encore sous-estimé, selon le président de la LCA-FFB qui rappelle que les statistiques n'englobent que les données relatives aux acteurs ayant recours à un contrat de construction et qui ne sont donc "pas dans le circuit". "D'après les échos que j'ai pu obtenir de certains bureaux d'études, ils constatent déjà un recul de 15% de leurs études", a-t-il indiqué.

Également présents autour de leur président, Dominique Duperret, délégué général et Christophe Boucaux, délégué général adjoint (qui succèdera à M.Duperret au mois de mars) ont appelé de leurs vœux, à un retour de l'APL Accession et à la pérennisation du PTZ en zones B2 et C qui pourrait prendre fin au 31 décembre 2019 et ne plus bénéficier à près de 34.000 communes.

"Depuis 12 ans, le marché de l'habitat individuel a une extrême sensibilité au PTZ", a affirmé Dominique Duperret pour qui le dispositif représente moins "un effet d'aubaine", qu'un "levier essentiel" pour les ménages modestes en territoires périurbains et ruraux.

Chiffres à l'appui, LCA-FFB a voulu déconstruire l'argument du déficit public qui justifierait une disparition du PTZ. Selon les calculs de la fédération, l'économie faite sur la suppression du PTZ en zones B2 et C et de l'APL accession s'élèverait à 750 millions d'euros mais ferait perdre 803 millions d'euros de TVA à l'Etat, quant aux 28.000 opérations neuves perdues au cours de l'année 2018.

"Si les pouvoirs publics persistent dans leurs choix, ils auront à assumer la fin du parcours résidentiel des ménages les plus modestes et une assignation à résidence locative", a prévenu Patrick Vandromme qui s'est montré perplexe quand aux perspectives d'avenir pour le secteur. "2019, on saura gérer, l'inquiétude est pour 2020. S'il ne se passe rien, nous pourrions connaître des baisses de ventes de -20%".

Source : Batiactu.com

• 13/02/2019 - Les défaillances en recul à fin 2018

Ce mardi 12 février 2019, la Banque de France a publié les chiffres sur les défaillances d'entreprises à fin novembre 2018. Sur un an, 53.919 défaillances ont été recensées, soit une baisse de 0,9 % par rapport à 2017.

Les défaillances continuent de baisser en fin d'année 2018. La banque de France a publié, ce mardi 12 février 2019, les statistiques sur les défaillances d'entreprises. A fin novembre 2018, le nombre d'entreprises ayant mis la clef sous la porte s'élève à 53.919, sur un an, soit une baisse de 0,9 % par rapport à novembre 2017. Point noir, la dynamique de réduction du nombre de défaillances s'atténue. A titre de comparaison, en mai dernier, ce recul pointait à -7 %. Cette diminution se ressent pour l'ensemble des PME (-0,8 %), des ETI et des grandes entreprises (-6 sur l'année). Cependant le nombre de TPE ayant fermé boutique bondit de 11,4 %.

Dans le BTP, le recul des défaillances est de 2,3 %, soit 11.834 entreprises. Les prévisions sont encourageantes pour le secteur, selon les premières données, le nombre de défaillances devrait chuter de 2,5 % à fin décembre 2018. Un chiffre qui remonte à -1,2 % tous secteurs confondus. Les secteurs enregistrant la plus forte chute sont : l'agriculture (-8 %), le commerce (-3,3 %) et l'information-communication (3,1 %). A l'inverse, parmi les secteurs les plus touchés, on retrouve le transport et l'entreposage (+15,7 %), suivi par les conseils et services aux entreprises (+7 %).

Source : Batiactu.com

• 08/02/2019 - Construction : l'ORF confirme la baisse de régime

Dans son étude annuelle sur les marchés franciliens, l'Observatoire régional du foncier d'Île-de-France confirme, à l'instar d'autres professionnels de l'immobilier ou de la construction, un net retournement de tendance pour l'année 2018, après un excellent cru 2017.

Après une "année 2017 exceptionnelle", l'ORF d'Île-de-France estime dès le début de son analyse qu'en "2018, un renversement de tendance semble se dessiner. Les données demandes de valeur foncière (DVF), couvrant le 1er semestre 2018, laissant voir une baisse de 14% du nombre de transactions".

Ce retour à des temps plus moroses a été annoncé dès le début de l'année 2019 par les professionnels de l'immobilier, de la construction, ou du logement social. Une tendance également corroborée par les notaires.

Si les chiffres ne sont pas encore consolidés, il est déjà avéré que le premier trimestre 2018 est en net recul par rapport à celui de 2017, avec des transactions en baisse de -13,9%, et des volumes financiers en perte de 11,2%. Concernant le secteur de la construction, les mises en chantier sont restées stables de 2017 (4.300) à 2018 (4.280).

L'ancien en bonne forme

Mais dans ce tableau quelque peu terne, l'Observatoire francilien note quelques bonnes nouvelles, à commencer par les prix des terrains peu impactés par la baisse d'activité. Même si le secteur de l'ancien témoigne d'une bonne année 2018 contrairement au neuf, où les ventes ont été "soutenues", à hauteur de 133.150 logements vendus au cours des trois premiers semestres 2018.

L'année 2018 a été également favorable aux parties commerciales du logement avec 28.304 réservations d'unités de logement, dont 1.421 maisons et 26.883 appartements au troisième trimestre. Ces réservations ont été plus importantes en grande couronne, avec 15% de hausse, contre 9% dans la périmètre métropolitain.

Le secteur de l'ancien reste le grand gagnant de l'année 2018 avec des "taux d'intérêt toujours très attractifs et le désir de devenir propriétaire (qui) continuent de mobiliser les acquéreurs en Ile-de-France". Les trois premiers trimestres de l'année 2018 ont vu la vente de 133.150 logements anciens, à des prix plus accessibles en Seine-Saint-Denis, Essonne et Seine-et-Marne

Source : Batiactu.com

• 06/02/2019 - L'impact des nouvelles lois relatives à l'immobilier sur le pouvoir d'achat des Français

Alors que le pouvoir d'achat est au cœur des revendications des « gilets jaunes », la loi de Finances 2019 apporte son lot de mesures susceptibles d'impacter leur situation financière. Parmi les principaux changements, on retrouve le renchérissement de l'assurance emprunteur, l'entrée en vigueur du dispositif de défiscalisation Denormandie, et la prorogation des aides à la rénovation énergétique.

Majoration du coût de l'assurance emprunteur avec l'alourdissement de la fiscalité

Depuis le 1er janvier 2019, la garantie emprunteur décès n'est plus exonérée de la taxe spéciale sur les conventions d'assurance (TSCA) pour tous les nouveaux contrats. L'intégralité de la prime est donc **taxée à hauteur de 9 %**, ce qui majore son montant de quelques euros chaque mois.

Plus que jamais, les souscripteurs d'un crédit immobilier ont intérêt à faire jouer la concurrence et opter pour une formule individuelle plus compétitive que le contrat groupe de la banque.

Cette démarche leur **permet de réduire le coût global du crédit de quelques milliers d'euros en moyenne**, voire plus de 10 000 euros pour certains profils.

Incitation à l'investissement locatif avec la loi Denormandie

Dans les zones à forte tension locative (A et B1), les pouvoirs publics cherchent à accélérer la construction de logements neufs en encourageant les ménages à se lancer dans un investissement locatif.

Inspirée du dispositif Pinel, la loi Denormandie accorde aux propriétaires qui louent leur bien pendant 6 à 12 ans une réduction d'impôt à un taux compris entre 12 % et 21 %.

Des **plafonds de loyer et de revenus sont maintenus**, mais contrairement à la loi Pinel, aucune exigence en termes d'efficacité énergétique n'est imposée. L'ancien est également éligible dans les centres des 220 communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation de territoire, à condition de réaliser des travaux de réhabilitation pour un montant correspondant à 25 % du prix d'achat du logement.

Dans les zones B2 et C, seules les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) conclues avant le 15 mars 2019 permettent encore de bénéficier de l'avantage fiscal.

Prorogation des dispositifs de soutien à la rénovation énergétique

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) ne **se transformera en une prime versée au moment des travaux qu'à partir de 2020**.

D'ici le 31 décembre, les ménages qui entreprennent des travaux visant à réduire la consommation d'énergie de leur logement peuvent déduire de leur impôt sur le revenu certaines dépenses engagées pour l'isolation ou l'installation d'équipements moins énergivores.






L'éco-prêt à taux zéro est pour sa part prorogé de 3 années, jusqu'en 2021.

À compter du 1er mars 2019, son octroi ne sera plus conditionné à la réalisation d'un bouquet de travaux, et la durée maximale d'emprunt augmente à 15 ans, indépendamment du nombre de travaux financés.

Source : Meilleurtaux.com

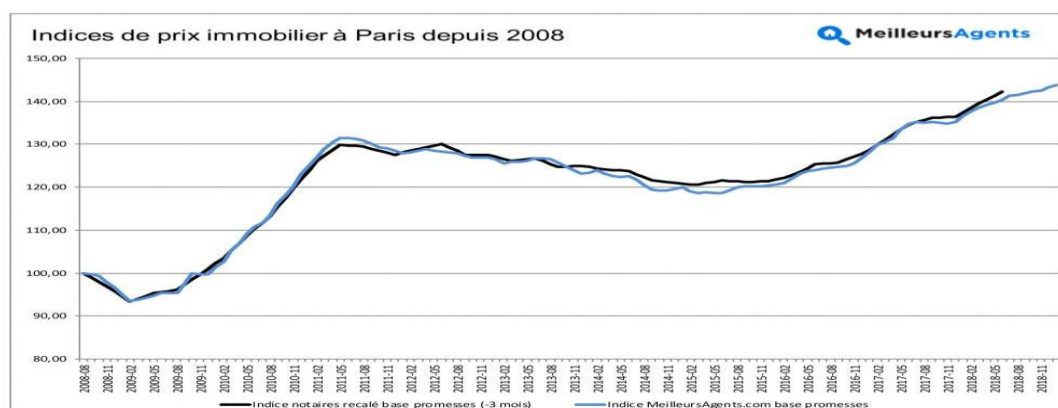
- **04/02/2019 - Baromètre national des prix de l'immobilier au 1er février 2019 – La fracture immobilière se creuse en France**

Indices des Prix Immobiliers (IPI) au 1er février 2019 :

MeilleursAgents	10 ans	5 ans	Depuis le 1 ^{er} janvier 2018	1 mois	Indices en points
 IPI Paris	51,2%	16,5%	6,3%	0,3%	146,0
 IPI Top 10	20,4%	8,9%	4,3%	0,3%	114,3
 IPI Top 50	6,2%	2,0%	2,2%	0,1%	101,0
 IPI Zones rurales	-5,1%	-3,5%	0,3%	0,0%	86,3
 IPI France	9,0%	1,8%	1,1%	0,0%	100,7

Source : IPI MeilleursAgents

Indices des Prix Immobiliers (IPI) à Paris au 1er février 2019 :



Gilets jaunes: les effets sur le marché de l'immobilier

Comme nous le constatons déjà le mois dernier, le mouvement des Gilets Jaunes a eu un premier effet sur l'activité du marché en retardant les projets de transactions. En effet, les **blocages ont entraîné un report conséquent de projets d'après nos agences partenaires** (visites rendues difficiles ou impossibles, signatures reportées,...). Les derniers volumes de transactions pour la période allant de novembre à aujourd'hui ne sont pas encore disponibles mais ils témoigneront à coup sûr de cette situation. De plus, créant une défiance en l'avenir, **le mouvement aura un impact sur le volume de transactions en 2019** avec des acheteurs / vendeurs qui pourraient retarder ou remettre en cause leurs projets immobiliers.

Il faudra suivre l'évolution du climat social et politique dans les prochains mois pour comprendre le risque d'un retournement de la conjoncture immobilière. Pour l'instant, **nous demeurons raisonnablement optimistes sur le maintien d'un marché immobilier globalement dynamique et fluide.**

2019: un marché dynamique en léger recul

L'activité en ce début d'année bénéficie de **taux toujours aussi bas** (on emprunte en moyenne à 1,5% sur 20 ans), une réalité qui devrait être observée tout l'année compte tenu des révisions de croissance de la BCE. Plus ponctuellement, les taux et volumes de crédit sont également soutenus par le volontarisme commercial des banques qui démarrent l'année avec des objectifs élevés.

Malgré ces conditions de crédit, nous anticipons une diminution contenue du volume de transactions (-5% à -10% par rapport à 2018) et une faible progression des prix à Paris et dans les grandes villes en lien avec une demande limitée par la situation économique et sociale. (+2 à +4% dans les plus grandes villes de France)

Le dynamisme des grandes métropoles se confirme

Janvier est dans la ligne droite de ce scénario. Grâce à un crédit accessible, les ménages solvables sont toujours actifs sur le marché des villes les plus dynamiques. Ce constat se vérifie particulièrement dans les quelques grandes métropoles régionales, attractives pour les entreprises et par réciprocité par les jeunes ménages. Concrètement, c'est ce que nous mesurons à Lyon et à Nantes, les deux villes dont les prix ont le plus augmenté en janvier dans la continuité de la fin de l'année : respectivement +1,1% et +1,0%. A Lyon, les prix ont ainsi progressé de +8,9% sur les douze derniers mois.

Bordeaux, qui était une des rares villes en baisse en 2018 semble reprendre un peu de vigueur en ce début d'année avec +0,5% en janvier.*

Paris joue un rôle de repoussoir

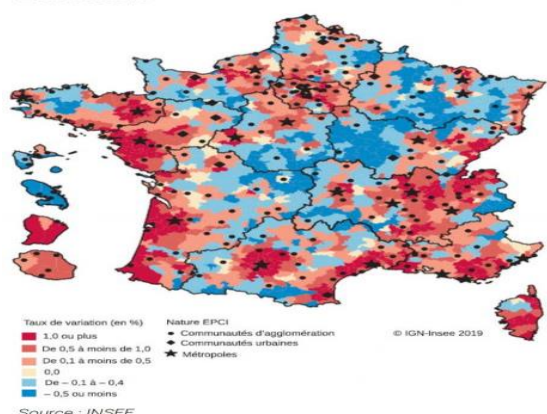
La métropole du Grand Paris souffre aujourd'hui d'une relative perte d'attractivité au profit de certaines autres métropoles à l'instar de Lyon, Bordeaux, Nantes, Rennes ou Toulouse. Ceci se traduit par une hausse du déficit migratoire (-0,7% entre 2016 et 2011 contre 0,4% sur les 5 années précédentes).

Cependant, cette baisse d'intérêt ne se ressent pas sur les prix de l'immobilier où nous atteignons toujours des niveaux records. Ainsi, Paris, porté par le dynamisme des grandes surfaces atteint un prix moyen de 9 446€/m². Les prix dans la capitale sont en hausse de +0,3% en janvier et +5,2% sur les douze derniers mois ; mais la ville perd de son attractivité et semble même de plus en plus jouer un rôle de repoussoir.

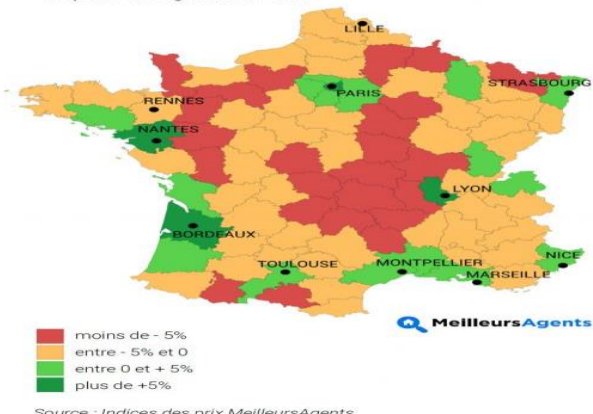
De nombreux ménages découragés par les prix parisiens trouvent refuge en petite ou grande couronne dont les prix évoluent en cercles concentriques. Ainsi, les Hauts-de-Seine progressent au même rythme que Paris : +0,3% en janvier. La Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne voient leurs prix augmenter en moyenne de +0,2%, niveau moyen de hausse en Petite Couronne.

La diagonale du vide, une réalité aussi pour le marché de l'immobilier !

Taux de variation annuel de la population entre 2011 et 2016¹



Evolution des prix de l'immobilier par département depuis le 1^{er} janvier 2014



Une récente étude de l'INSEE** montre que les grandes métropoles régionales attirent toujours plus de ménages provenant des zones rurales et périurbaines. La tendance du marché immobilier reflète cette dynamique démographique. Sur les 5 dernières années, les départements où les prix ont chuté de 5% ou plus sont également ceux où les variations de population ont été les plus négatives entre 2011 et 2016, comme l'Indre (prix en baisse de -11,7%), l'Yonne (-11,7%), la Nièvre (-6,6%), la Creuse (-6,5%). Au contraire, tous les départements accueillant l'une des 10 grandes métropoles (hors Paris), à l'exception du Nord et de l'Ille-et-Vilaine, enregistrent une croissance de leurs prix depuis 2014.

On retrouve ainsi la "diagonale du vide" – cette large bande du territoire français allant de la Meuse aux Hautes-Pyrénées, ainsi désignée car moins densément peuplée que le reste –, à la fois dans ces flux négatifs de population aimantée par les grandes villes et dans les évolutions de prix immobilier.

Nous constatons donc la coexistence de plusieurs France : celle des métropoles dynamiques et celle des petites villes et des zones rurales. Cette dynamique démographique se ressent dans nos Indices d'évolution des prix (IPI) : +16,5% à Paris, +8,9% dans les 10 plus grandes villes, +2% dans les 50 plus grandes villes et -3,50% dans les communes rurales (qui concentrent 15% de la population et 30 000 communes).

**Nos indices fondés sur les promesses de ventes communiquées par nos 11 000 agences partenaires ont 6 à 12 mois d'avance sur la plupart des données communiquées par ailleurs.*

Source: meilleursagents.com

- **27/02/2019 - USA/Immobilier-Promesses de vente en hausse de 4,6% en janvier**

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

*** les promesses de vente en hausse de 4,6% en janvier**

27 février - Les promesses de ventes de logements anciens ont augmenté de 4,6% en janvier, a annoncé mercredi la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR).

L'indice calculé par la NAR s'est établi à 103,2, en hausse de 4,6% par rapport au mois précédent. L'indice pour décembre a été révisé à 98,7 au lieu de 99,0.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 0,4% de cet indicateur en janvier.

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 2,3% en janvier.

*** La hausse des prix ralentit plus qu'attendu en décembre**

26 février - La hausse des prix immobiliers aux Etats-Unis a continué de ralentir en décembre, à un rythme plus fort que prévu, montre mardi l'enquête mensuelle S&P/Case-Shiller.

Les prix relevés dans les 20 principales métropoles du pays ont augmenté de 4,2% en rythme annuel, alors que les économistes et analystes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une progression de 4,5% sur un an. Le chiffre de décembre est le plus faible depuis novembre 2014.

La hausse de novembre a été révisée à +4,6% au lieu de celle de +4,7% annoncée en première estimation.

*** Les mises en chantier au plus bas depuis septembre 2016**

26 février - Les mises en chantier de logements sont tombées en décembre à leur plus bas niveau depuis plus de deux ans, avec un recul tant dans l'habitat collectif que pour les maisons individuelles qui confirme la perte d'élan de l'économie américaine au quatrième trimestre.

Les mises en chantier ont chuté de 11,2% à 1,078 million en rythme annualisé, a annoncé le département du Commerce mardi. Il s'agit du niveau le plus bas depuis septembre 2016.

La statistique de novembre a de surcroît été révisée en baisse à 1,214 million d'unités au lieu de 1,256 million.

Le nombre de permis de construire a lui progressé de 0,3% à 1,326 million d'unités.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne un repli des mises en chantier au rythme de 1,250 million d'unités en décembre, le consensus étant de 1,290 million pour les permis. La statistique a été retardée par la fermeture partielle des services gouvernementaux qui a duré 35 jours jusqu'au 25 janvier.

La construction de maisons individuelles, principal segment du marché immobilier, a baissé de 6,7% à 758.000 unités annuelles, son niveau le plus bas depuis août 2016. Les permis ont baissé de leur côté de 2,2% à 829.000.

Les mises en chantier d'immeubles collectifs ont chuté de 20,4% au rythme de 320.000 unités. Les permis de construire ont augmenté de 4,9% à 497.000 dans ce segment d'activité.

Ces données tendent vers une probable contraction de l'investissement résidentiel au quatrième trimestre, ce qui prolongerait un déclin observé depuis le début 2018.

*** Baisse de 1,2% des reventes de logements en janvier**

21 février - Les reventes de logements aux Etats-Unis sont tombées en janvier à leur plus bas niveau depuis plus de trois ans et la hausse des prix a ralenti, montrent les statistiques publiées jeudi par la National Association of Realtors (NAR), principale fédération d'agents immobiliers du pays.

En baisse de 1,2% en janvier, les reventes sont revenues à 4,94 millions en rythme annualisé, le rythme le plus faible enregistré depuis novembre 2015.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne un chiffre de 5,0 millions.

Sur un an, les reventes de logements accusent une baisse de 8,5%.

Le prix médian des logements a augmenté de 2,8% par rapport à janvier 2018 à 247.500 dollars. Il s'agit de sa plus faible hausse en rythme annuel depuis février 2012.

Tableau:

*** Indice de la NAHB en hausse à 58 en janvier**

16 janvier - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a progressé plus que prévu en février, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mardi.

L'indice s'établit à 62 contre 58 en janvier et 56 en décembre, alors que les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à ce qu'il augmente plus modérément, à 59.

L'indice de la NAHB avait rétrogradé en décembre à son niveau le plus bas depuis mai 2015.

Le sous-indice lié aux acheteurs potentiels est remonté à 48 contre 44 en janvier, tandis que celui des perspectives de vente à six mois a lui aussi progressé, à 68 contre 63 révisé en janvier (64 en première estimation).

Source : fr.reuters.com

• 21/02/2019 - Le ralentissement marqué des ventes de logements anciens menace la croissance de l'économie américaine

D'après les dernières statistiques publiées par la National Association of Realtors (NAR), les ventes de biens immobiliers anciens aux États-Unis ont diminué de 6,4 % en décembre, tombant à leur niveau le plus bas depuis novembre 2015. Le nombre de logements proposés à la vente a également baissé, tout comme le rythme de croissance des prix, preuve du décrochage du marché.

Chute des ventes de logements anciens aux seuils de 2015

Les chiffres de la principale fédération américaine d'agents immobiliers font état de 4,99 millions de transactions concernant des maisons ou appartements anciens en décembre 2018.

Ce chiffre marque un recul de plus de 6 % en rythme annualisé et en données corrigées des variations saisonnières (CVS).

Il est surtout nettement inférieur aux 5,25 millions en rythme annualisé attendus et très proche du niveau bas historique enregistré en novembre 2015.

Ce ralentissement de l'activité sur le marché immobilier semble présager d'une décélération de la croissance économique globale aux États-Unis. Selon les experts,

« Le climat d'incertitude a incité les consommateurs à la prudence, raison pour laquelle ils ont évité de s'engager dans le projet coûteux et de long terme que représente l'acquisition d'un logement ».

Car outre la valeur du bien, il y a le coût du crédit et les frais d'acquisition (closing costs) qui équivalent à nos frais de notaire ancien.

Toutefois, la dégradation ne date pas du « shutdown », mais remonte à plusieurs mois sous l'effet conjugué de la remontée des taux d'intérêt des prêts à l'habitat et de l'insuffisance de foncier et de main-d'œuvre.

Cette pénurie a réduit de presque 11 % l'offre de logements disponibles et contribué à l'augmentation des prix au cours des dernières semaines de 2018.

L'embellie de début 2019 n'a pas convaincu les marchés financiers

Depuis le début de 2019, la situation a connu une légère amélioration.

Les prêteurs ont revu leurs conditions de prêt à la baisse : désormais, les taux des crédits immobiliers sur 30 ans se situent aux seuils observés à l'automne dernier.

En parallèle, le prix de vente médian n'a progressé que d'environ 3 % sur un an en décembre 2018, signant sa hausse la plus faible depuis février 2012. La moyenne actuelle s'établit juste au-dessus de la barre des 250 000 dollars.

Dans ce contexte, comme le montre une récente étude, les promoteurs se montrent plus optimistes quant aux perspectives d'évolution du marché.

En revanche, le rapport de la NAR n'a pas été pour rassurer Wall Street : l'indice Standard & Poor's 500 a dévissé de 1,25 %, tandis que celui du secteur de la construction et de l'immobilier s'est replié de 1,64 %. Juste avant, à l'annonce de la diminution des prévisions de croissance du Fonds monétaire international (FMI), la Bourse a déjà cédé du terrain.

Les mauvaises performances de l'immobilier au quatrième trimestre font redouter aux analystes un impact négatif sur la croissance du produit intérieur brut (PIB).

Source : Meilleurtaux.com

- **08/02/2019 - Le marché de la construction en recul à Londres**

Les inquiétudes liées au Brexit ont eu raison du marché immobilier londonien. La construction de logements dans la capitale britannique s'est enrayée l'an dernier, selon les chiffres communiqués par la filière du bâtiment.

En 2018, le nombre de logements neufs déclarés à Londres par les constructeurs auprès du National House Building Council (NHBC) a diminué de 10 %. Un recul bien plus significatif dans la capitale que dans le reste du pays où la baisse n'est que de 0,5 %,

Source : lepetitjournal.com

- **08/02/2019 - Un climat d'incertitude règne sur le marché immobilier britannique**

Ces dernières années, l'attentisme domine le secteur immobilier londonien. Propriétaires et investisseurs appréhendent les impacts du Brexit, grippant ainsi la dynamique du marché. Déjà, en 2018, l'incertitude associée à la sortie de l'Union européenne plombait les prix immobiliers dans la Capitale britannique. Les prix de vente sont pourtant en hausse dans le reste du territoire. Explications.

Des prix globalement en hausse

À l'échelle nationale, les prix immobiliers britanniques sont en hausse, gagnant +0,4% en moyenne par rapport à décembre 2018, pour s'établir à 298 734 livres.

En excluant le sud-est du pays et la Capitale, les prix de vente ont même bondi de 1,4% en un an.

Comparées à leurs niveaux d'avril 2008, le dernier record enregistré, les valeurs se sont appréciées de +28,5 % sur l'ensemble du territoire.

Baisse des prix à Londres

En revanche, à Londres, en ce début d'année, les prix immobiliers ont atteint leur niveau le plus bas depuis 2015.

Les prix affichés sont en repli de -1,5 % par rapport à ceux du mois précédent, pour s'établir à 593 972 livres.

Cette baisse est plus forte dans le sud que dans le nord de la Capitale britannique, dont l'écart tend à se réduire.

Or, en théorie, avec la faiblesse du taux de chômage, la hausse des salaires et le niveau actuel des taux d'emprunt, le marché immobilier londonien devrait se porter à merveille. Mais les incertitudes associées au Brexit affectent le moral des acheteurs et des vendeurs.

Au cours du dernier trimestre 2018, de nombreux candidats à l'acquisition ont reporté leurs projets d'achat.

De leur côté, les propriétaires hésitent à vendre leurs biens. À mi-janvier, le nombre de propriétés mises en vente a reculé de -10% par rapport à la même période en 2018.

Effet pervers des spéculations

De l'avis de courtiers

« Le marché londonien récolte également les fruits de plusieurs années de spéculations et de profits disproportionnés ».

Après un niveau record en mai 2016, les prix immobiliers à Londres n'ont cessé de dégringoler après le vote favorable du Brexit, le mois d'après.

Une instabilité qui agite également le marché parisien. En effet, depuis, la Capitale française est devenue la destination privilégiée des riches européens qui, de par leur pouvoir d'achat élevé, contribuent à tirer les prix vers le haut.

Source : meilleurtaux.com.com

• 06/02/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Février 2019

L'immobilier européen (et espagnol) à un niveau record en 2018

L'immobilier européen a battu un record d'investissement en 2018 à 312 milliards d'euros. C'est 0,3% de plus qu'en 2017. L'Espagne et le Portugal, avec respectivement +57% et +51%, ont eu les plus forts taux de croissance. Parmi les pays européens où on investit le plus, l'Allemagne (77 milliards d'euros, +5,9%) a détrôné la Grande-Bretagne (73 Mds €, -6,5%) qui subit l'effet Brexit. Viennent ensuite la France (31 Mds €, +5%), les Pays-Bas (20,4 Mds €, +4%) et l'Espagne (20,1 Mds €, +57%). Par type d'investissement, c'est d'abord le secteur des bureaux (127 Mds €, +6%), puis le secteur résidentiel en forte hausse (51 Mds €, +22%), le commerce de détail qui pâtit de la concurrence des sites en ligne (50 Mds €, -6%), les locaux industriels et logistiques qui chutent après une année 2017 exceptionnelle (34 Mds €, -23%) et l'hôtellerie (22 Mds €, +2%).

Retour à la hausse des prix à Madrid et... à Barcelone

Après une tendance stable au 4ème trimestre (à peine +0,3%), les prix madrilènes repartent nettement à la hausse en janvier avec +1,5% d'augmentation en un seul mois. Sur Barcelone, la hausse mensuelle n'est que de +0,8%, mais elle intervient après une congélation des prix depuis 9 mois dans la capitale catalane. A noter aussi la hausse des prix significatives à Alicante à +2,2% et à Cadix (+1,4%), et plus modérée à Malaga (+0,9%) et Valence (+0,6%). Les prix sont restés stables en janvier à Séville et Tarragone (+0,1%), Palma et Bilbao (-0,1%).

Annulation du Décret-Loi sur les locations de Décembre 2018 !

Nous avons présenté les principaux articles du Décret-Loi 21/2018 adopté le 14 décembre 2018 par le Conseil des Ministres espagnol relatif à la nouvelle réglementation sur les locations. Il visait à modifier les règles du marché de la location en Espagne en faveur des locataires.

Bon... Oubliez tout ! Le Décret-loi a été annulé par le Congreso de los Diputados le 22 janvier dernier. Conséquence : retour à l'ancienne loi de 2013 sur les locations (ley 4/2013). En particulier à la durée de location à 3 ans et à l'avis unanime des copropriétaires pour les interdictions de logements touristiques.

La Commission Européenne veut réformer le « Golden Visa »

Bruxelles souhaite que l'Espagne réalise plus de contrôles sur l'attribution des « Golden Visas ». Ce sont des visas permanents accordés, entre autres, à des investisseurs étrangers extra-européens qui achètent pour plus de 500.000 € en bien immobilier (voir notre article « Acheter en Espagne pour l'Europe »). De novembre 2013 à avril 2018, l'Espagne a accordé 24.755 visas à des investisseurs et à des membres de leur famille, pour un montant d'environ 5.200 millions d'euros. Parmi eux, environ 15% ont acheté des biens immobiliers résidentiels. Les Chinois, les Russes, les Américains, les Indiens et les Vénézuéliens sont les plus nombreux à en bénéficier.

Les promoteurs construisent toujours plus !

Les grands promoteurs immobiliers prévoient en 2019 :
de livrer 19.000 logements neufs (3000 de plus qu'en 2018),
d'en commercialiser 31.000 (1000 de moins qu'en 2018)
et d'en démarrer 35.000 (6000 de plus qu'en 2018).

Le chômage est au plus bas depuis 10 ans

Le taux de chômage en Espagne est de 14,4% à la fin de l'année 2018, le plus faible niveau depuis 2008. On compte 21.700 chômeurs de moins au 4ème trimestre 2018. Les plus fortes baisses sont en Andalousie (-63.900) et dans la Communauté Valencienne (-

27.800) tandis que les plus fortes hausses sont en Catalogne (+47.700) et aux Baléares (+20.200). Le nombre d'emplois a augmenté de 36.600 au 4ème trimestre. On comptait fin décembre 2018 3.304.000 chômeurs et 19.565.000 personnes ayant un emploi. En 2019, le taux de chômage devrait continuer à baisser et passer sous la barre des 14% (rappelons qu'il était à 27% au 1er trimestre 2013).

Barcelone va découvrir le « co-living »

Les premiers espaces de co-living ouvriront en 2019 dans le quartier de la Marina à Barcelone.

Le co-living est un concept mixte entre la colocation et le co-working. Le co-working avait été initié pour permettre aux travailleurs freelance de se retrouver dans des espaces conviviaux publics et ne plus se sentir seuls, pour pouvoir échanger sur leurs activités respectives et même faire du business ensemble ou créer des partenariats.

Le co-living va encore plus loin que le co-working, puisqu'il propose aux travailleurs freelance de vivre ensemble, dans des maisons ou appartements spécialement aménagés pour leur occupation professionnelle. Le principe est simple : chaque résident dispose de son espace personnel, avec une chambre, une salle de bains et éventuellement une cuisine (les formes varient selon les cas). Dans l'immeuble, on trouve aussi des espaces partagés dont le but est de faciliter l'activité professionnelle (des équipements spéciaux sont prévus dans ces salles avec wifi, imprimante, etc.) et de booster la créativité.

Warren Buffet ouvrira 150 agences immobilières en Espagne

Berkshire Hathaway, l'entreprise de Warren Buffet, prévoit d'investir 35 millions d'euros en Espagne pour ouvrir 150 agences immobilières. Son partenaire local sera la société immobilière Barcelona Proto Group et les opérations seront concentrées sur les segments moyens et haut de gamme. Berkshire Hathaway compte plus de 1.300 bureaux dans 47 États américains. Et il y a deux ans, l'entreprise a commencé son expansion internationale, principalement en Amérique latine et en Europe.

L'Espagne monte à Bruxelles

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 8 et 9 février prochain à Bruxelles. Tapas et cadeaux en prime ! Pour

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **22/02/2019 - Chine : les prix des logements restent stables en janvier**

Les prix des logements dans 70 grandes villes chinoises sont en grande partie restés stables en janvier, selon des données officielles publiées vendredi.

Le Bureau d'Etat des statistiques (BES) a indiqué dans un communiqué que les prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, avaient progressé de 0,4% en base mensuelle en janvier, contre une hausse de 1,3% en décembre dernier.

Les prix des logements neufs ont augmenté de 0,7% dans 31 villes de deuxième rang et de 0,6% dans 35 villes de troisième rang.

Par rapport à la légère hausse des prix des logements neufs, les prix des logements anciens ont montré davantage de signes de refroidissement.

Dix-sept villes ont enregistré des baisses mensuelles des prix des logements anciens en janvier, et ce chiffre est resté élevé pendant quatre mois consécutifs. Les quatre villes de premier rang ont également vu les prix des logements anciens diminuer ou rester inchangés pendant quatre mois consécutifs.

Selon Liu Jianwei, statisticien du BES, les prix des logements en Chine étaient stables dans l'ensemble le mois dernier, car les autorités locales ont continué d'appliquer des mesures de contrôle pour stabiliser les marchés foncier et immobilier et orienter les attentes.

En base annuelle, les prix des logements neufs et d'occasion ont tous affiché des hausses dans la plupart des villes chinoises, les villes de deuxième rang et de troisième rang ayant connu une plus forte croissance que les villes plus grandes comme Beijing et Shanghai.

Source: French.xinhuanet.com

- **22/02/2019 Chine/Immobilier-Un ralentissement qui n'est pas encore inquiétant**

ZHENGZHOU, Chine, 22 février (Reuters) - La hausse des prix de l'immobilier en Chine en janvier a connu son rythme le plus faible en neuf mois, ce qui semble montrer une fois de plus que le ralentissement économique altère quelque peu la confiance du consommateur.

Ce ralentissement observé sur les prix témoigne de tensions dans l'imposant marché immobilier chinois et on peut se demander si de plus en plus de villes ne vont pas assouplir les conditions d'accès à la propriété.

Les prix ont augmenté de 0,6% en moyenne le mois dernier dans 70 grandes agglomérations, le pourcentage le plus faible depuis avril 2018, après une hausse de 0,8% en décembre, suivant des calculs de Reuters fondés sur des données du NSB, l'organisme chinois de la statistique.

Cela fait 45 mois consécutifs que les prix de l'immobilier augmentent en Chine, suivant les calculs de Reuters.

Sur les 70 villes concernées, 58 ont fait état d'une hausse des prix contre 59 en décembre.

La Chine a connu l'an passé sa croissance économique la plus faible depuis 28 ans en raison d'un climat de tensions commerciales et des mesures prises par l'exécutif pour réduire les risques liés à la dette. Tout cela affecte le sentiment du consommateur et les perspectives de l'immobilier résidentiel.

Ce ralentissement n'émeut pas outre mesure les analystes, qui font valoir que les prix ont augmenté de 10% annuellement en janvier, après un gain de 9,7% en décembre.

"Nous ne sommes pas à un tournant parce que les gens font plus attention à leurs dépenses, ce qu'il faut mettre en perspective avec la guerre commerciale", dit Iris Pang, économiste d'ING à Hong Kong.

“Si le conflit commercial ne s'envenime pas, je pense que l'immobilier et d'autres actifs susciteront une nouvelle demande de la part des investisseurs”.

En outre, des aménagements monétaires au niveau régional se feront sans doute cette année si le risque d'une correction plus marquée se manifeste, ajoute-t-elle.

DIFFÉRENCIATION CROISSANTE

Quelques-unes des villes les moins grandes sont devenues moins regardantes sur les conditions d'achat d'un bien immobilier afin de stabiliser le sentiment. Ainsi Heze, une ville de l'est de la Chine, a abrogé en décembre un texte réfrénant la spéculation immobilière.

Zhang Dawei, analyste du consultant immobilier hongkongais Centaline, observe une différenciation croissante des marchés immobiliers régionaux, chacun ayant tendance à évoluer et à se réguler en fonction de conditions qui lui sont propres.

Beaucoup d'économistes pensent ainsi que les autorités locales et régionales faciliteront les transactions immobilières cette année parce que leurs revenus tirés de ce secteur économique rétrécissent et que l'économie plus généralement s'essoufle. Ce qui risque de poser un problème aux autorités centrales qui veulent sévir contre la spéculation et la prise de risque excessive.

La hausse des prix dans les plus grandes villes - Pékin, Shanghai, Shenzhen et Canton - a été de 0,4% alors que les prix avaient augmenté de 1,3% en décembre.

Pour les agglomérations de deuxième et troisième catégories, les hausses sont de 0,7% et 0,6% respectivement.

Jilin, ex-capitale de la province du même nom, dans le nord-est chinois, a connu la hausse des prix la plus forte en janvier, de 1,8% mensuel.

“Certaines villes continuent de stimuler activement la vente de biens immobiliers pour épuiser les stocks et des promoteurs de petite taille font encore état d'un bon chiffre d'affaires alors même que les gros subissent un retournement”, note Zhang Dawei, de Centaline.

Source: fr.reuters

- **19/02/2019 - Les ventes immobilières dans les principales villes chinoises vont baisser au premier trimestre**

Les ventes immobilières dans les principales villes chinoises devraient continuer de baisser au premier trimestre de l'année à mesure que les gouvernements locaux intensifieront la réglementation du marché de l'immobilier.

La superficie totale des logements commerciaux vendus dans 40 villes suivies par l'agence de recherche immobilière E-house China R&D Institute, a baissé de 31% en base mensuelle en janvier.

En glissement annuel, la baisse s'est établie à 14%, les villes de troisième et quatrième rang enregistrant une chute de 21% de leurs ventes.

Shen Xin, agent immobilier chez E-house, a attribué ces signes de refroidissement aux efforts concertés des autorités centrales et locales pour freiner la spéculation immobilière et maintenir la stabilité des prix des logements.

Le nombre de transactions dans ces quarante villes devrait continuer à diminuer au premier trimestre, et il est fort probable que la baisse se poursuivra dans les villes de deuxième au quatrième rang, selon M. Shen.

Source: French.xinhuanet.com

- **05/02/2019 - Ralentissement de la croissance des prix de l'immobilier dans les villes chinoises en janvier**

Les prix des logements dans les villes chinoises ont augmenté à un rythme plus lent en janvier et devraient rester stables, selon la China Index Academy, une institution de recherche immobilière.

Le prix moyen des logements neufs dans 100 villes a augmenté en janvier de 0,22% en glissement mensuel, soit une baisse de 0,03 point de pourcentage par rapport à décembre 2018, selon une enquête menée par l'institution.

Dans le même temps, le prix moyen des logements anciens dans les dix villes principales du pays a baissé de 0,64% en glissement mensuel, contre une baisse de 0,82% en décembre.

L'institution a déclaré que les régulateurs devraient rester concentrés sur la stabilité du marché à l'avenir, prévoyant que les prix des logements continueront à rester stables.

Le secteur immobilier en Chine s'est développé à un rythme plus lent au cours de ces dernières années, en raison des mesures de contrôle prises par le gouvernement. Les ventes immobilières en valeur ont augmenté de 12,2% en 2018, en baisse de 1,5 point de pourcentage par rapport à l'année précédente.

Source: French.xinhuanet.com

- **03/02/2019 - Le marché immobilier à Hong Kong, l'un des plus chers du monde, commence à flancher**

Les prix immobiliers à Hong Kong sont parmi les plus élevés du monde. Mais la pierre a perdu de sa valeur ces derniers mois.

(LaVielmmo.com) - Après son prochain mariage, le Hongkongais Wilson Leung, 30 ans, espère franchir un second cap cette année : s'acheter un appartement. Un rêve devenu un peu moins inaccessible depuis qu'un marché immobilier parmi les plus chers du monde montre des signes de ralentissement.

Après une décennie de hausse quasi constante, la pierre a perdu de sa valeur ces derniers mois dans la mégapole hérissée de gratte-ciel qui figure régulièrement en tête du classement des villes les moins abordables de la planète. Des vents immobiliers contraires soufflent aussi dans des grandes villes comme Londres, Vancouver, Sydney ou Shanghai.

Guerre commerciale entre Pékin et Washington

D'après les analystes, la bonne nouvelle pour les primo-accédants comme Wilson Leung, qui travaille comme commercial et vit chez ses parents, devrait se confirmer cette année. En cause, la guerre commerciale entre Pékin et Washington et le ralentissent économique chinois. "Maintenant, les prix sont ok pour moi", dit Wilson Leung à l'AFP. Des propos qu'on entend pas souvent dans une ville où de nombreux jeunes économisent dans les appartements minuscules de leurs parents la trentaine largement passée.

"Je n'attends pas que le marché recule encore, j'attends une offre plus variée. Une fois que j'aurais trouvé l'endroit idéal, je sauterais dessus", dit le jeune homme tout juste fiancé et qui aimerait devenir propriétaire avant son mariage. Mais il ferait peut-être bien d'attendre encore. Certains analystes tablent sur de nouvelles baisses, l'affaiblissement du yuan et la perspective de hausses supplémentaires des taux d'intérêts ajoutant à la morosité ambiante.

En décembre, l'organisation professionnelle britannique Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), qui regroupe des experts du monde entier, a signalé deux mois de recul consécutifs du prix du mètre carré ainsi que quatre mois consécutifs de baisse des ventes d'appartements, soit la plus longue période de rouge depuis la crise financière de 2008.

Le mètre carré résidentiel a perdu jusqu'à 15%

La demande des acheteurs chinois du continent, qui ont grandement alimenté la bulle immobilière au détriment de nombre de Hongkongais, est aussi en berne. "Dans ce

contexte, les attentes concernant les prix et les volumes de ventes restent fermement enracinées en territoire négatif, pour les trois et douze prochains mois", écrit RICS.

D'après Iris Pang, économiste chez la banque ING, le mètre carré résidentiel a perdu jusqu'à 15% dans certains quartiers. Les craintes sur les retombées de la guerre commerciale jouent le plus "compte tenu de leur impact potentiel sur l'économie hongkongaise, y compris la sécurité de l'emploi, l'augmentation des salaires et les actifs en général". Ce "sentiment négatif perdura à moins qu'il n'y ait de vrais progrès en matière de trêve commerciale", dit-elle à l'AFP, prévoyant une nouvelle dégringolade de la pierre de 10 à 15% en 2019.

Jusqu'alors, l'immobilier représentait un investissement sûr pour les plus fortunés, les prix ayant doublé depuis 2008. L'ancienne colonie britannique revenue en 1997 sous tutelle chinoise s'est illustrée avec ses "micro-appartements" de la taille d'une place de parking à 2,85 millions de dollars hongkongais (320.000 euros).

Les prix de l'immobilier n'avaient brièvement chuté qu'en 2015-2016, quand les autorités avaient tenté de décourager les achats multiples de Chinois du continent sur fond de dégringolade boursière. La tendance ne fit pas long feu. Sean Ellison, économiste chez RICS, juge que le recul actuel va durer plus longtemps. "Cette fois, c'est différent car il y a de multiples catalyseurs", explique-t-il à l'AFP.

Des risques de krach?

Y a-t-il des risques de krach? En septembre, la banque UBS avait placé Hong Kong dans le haut de son tableau pour les risques d'éclatement de la bulle. Un appartement de 60 m² coûte 22 années de revenus d'un salarié qualifié contre 12 années de revenus dix ans auparavant. Les salaires stagnent depuis 2008.

Certains analystes hésitent quand même à prédire l'effondrement de l'immobilier, du fait de la situation particulière de Hong Kong, territoire minuscule et densément peuplé, où la demande est immense. "Il faudrait un choc exogène assez énorme pour que le marché dégringole vraiment", dit Sean Ellison, citant la crise financière asiatique de 1997 et l'épidémie meurtrière de Sras (Syndrome respiratoire aigu sévère) de 2003. Il table plutôt sur une baisse de 5% des prix au cours des 12 prochains mois, sauf si les négociations commerciales entre Washington et Pékin échouent d'ici leur date-butoir de mars. Alors, "les conséquences pourraient être significatives", prévient-il.

Côté vendeurs, c'est l'attente. "Je suis indécise et inquiète", dit Bonnie Chan. Son appartement de 42 m² est en vente pour 8,5 millions de dollars hongkongais (950.000 euros), soit moins que l'estimation initiale de 9 millions. "J'ai mis mon appartement en vente mais je n'ai pas encore décidé de le vendre".

Source : lavieimmo.com Avec AFP