

FAITS MARQUANTS DU MOIS D'AVRIL 2019

Maroc

- ▶ Baisse des taux d'emprunts à un niveau historiquement bas de 4,20% à 4,90% en début 2019 ;
- ▶ Emergence d'un nouveau segment immobilier qualifié de « standing » ;
- ▶ Réflexion sur la mise en place d'un cadre institutionnel et d'une réglementation judicieuse pour relancer le secteur ;
- ▶ Engagement de l'état pour l'amélioration de la rentabilité des projets dédiés à la classe moyenne ;
- ▶ Proposition de définir un statut du promoteur immobilier par la FNPI afin de professionnaliser le secteur ;
- ▶ Le digital : nouvel outil pour relancer le secteur immobilier marocain.

France

- ▶ Recul des permis de construire de 8,9% entre janvier et mars par rapport à la même époque un an plus tôt, tandis que le nombre de mises en chantier a baissé de 7,8% ;
- ▶ Baisse des taux d'intérêt des emprunts au premier trimestre 2019 à 0,29 % contre 0,36 % en début de période ;
- ▶ Hausse sensible des prix des appartements anciens sur un an (+4,4%), et plus modérée pour les maisons anciennes (+2,4%) ;
- ▶ Hausse globale des prix du m² dans l'ancien en France de 3,2% en 2018 ;
- ▶ Progression des transactions dans l'ancien de 2,5 à 10% sur un an au premier trimestre.

Etats-Uni

- ▶ Hausse des promesses de ventes de 1,2% en mars, sur un an ;
- ▶ Bond des prix immobiliers dans les 20 principales métropoles de 3,0% sur un an en février ;
- ▶ Hausse du nombre de ventes de 4,5% en mars ;
- ▶ Chute du prix de vente médian des logements neufs de 9,7% en mars par rapport à mars 2018 ;
- ▶ Repli des reventes de logements en mars de 4,9%. Sur un an, elles ont baissé de 5,4% ;
- ▶ Bond du prix médian des logements de 3,8% par rapport à mars 2018 ;
- ▶ Recul des mises en chantier de 0,3% en rythme annuel ;
- ▶ Baisse des permis de construire de 1,7% ;
- ▶ Progression de l'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier à 63 ;
- ▶ Hausse des dépenses de construction de 1,0% en février. Sur un an, elles ont progressé de 1,1% en février (0,7% dans l'immobilier résidentiel privé et 3,6% pour les projets de construction publics).

Royaume-Uni

- ▶ Hausse des prix moyens des logements de 0,6% en février par rapport à février 2018 ;
- ▶ Baisse des prix de logements à Londres de 3,8% sur un an ;
- ▶ Un marché immobilier pour les acheteurs internationaux et les expatriés français qui gagne en pouvoir d'achat immobilier.

Espagne

- ▶ Fort investissement des belges dans le marché immobilier espagnol ;
- ▶ Un marché de la location très fort et offrant un rendement de l'ordre de 7% ;
- ▶ Hausse des prix des logements de 4,9% au premier trimestre 2019 par rapport à celui de 2018 ;
- ▶ Bond des prix de loyer grâce à la forte demande pour la location en Espagne ;
- ▶ Hausse du volume des transactions réalisées sur le marché des bureaux qui s'élève à près d'un milliard d'euros au premier trimestre 2019 ;
- ▶ Hausse du nombre de Sociétés immobilières cotées en bourse soit, 72 sociétés sont cotées dans les Bourses espagnoles en mars 2019.

Chine

- ▶ Bond de l'investissement immobilier de 12% en mars sur un an ;
- ▶ Croissance de l'investissement immobilier sur les trois premiers mois de l'année, de 11,8% contre 10,4% au premier trimestre 2018 ;
- ▶ Hausse des prix de l'immobilier neuf de 0,6% en mars, par rapport à février ;
- ▶ Progression des prix de logements neufs dans 70 principales agglomérations chinoises, sur une base annuelle, de 10,6% en mars alors que leur hausse sur un an était ressortie à 10,4% en février ;
- ▶ Baisse mensuelle des prix des logements à la revente en mars dans dix des 70 villes baisse, contre 14% en février.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-12

- 29/04/2019 - Un nouveau segment immobilier immerge au Maroc malgré l'atonie du secteur
- 23/04/2019 - La FNPI évoque des solutions permettant de relancer le secteur immobilier marocain
- 17/04/2019 - 2019 est une année propice à l'investissement dans la pierre pour les Marocains
- 15/04/2019 - Le secteur immobilier est un pilier majeur du développement économique du Maroc
- 13/04/2019 - Logement dédié à la classe moyenne : Ce que proposent les professionnels
- 13/04/2019 - En vue de délimiter la responsabilité de tout un chacun : Le statut du promoteur est de mise
- 13/04/2019 - L'immobilier de «standing», un segment en effervescence
- 13/04/2019 - Crise ou pas crise : La relance du marché immobilier s'impose
- 05/04/2019 - Les professionnels misent sur le digital pour relancer le secteur immobilier marocain

France

P 13-23

- 30/04/2019 - Le taux immobilier moyen à 1,39 % en avril 2019
- 29/04/2019 - La construction de logements neufs recule toujours, mais moins fortement qu'en début d'année
- 26/04/2019 - Les taux d'intérêt, proches de seuils historiques, préservent le dynamisme du marché
- 25/04/2019 - Immobilier : "La fracture entre deux France s'affirme un peu plus" (Notaires)
- 25/04/2019 - Immobilier : Ces villes où les prix ont baissé en 2018 et celles où ils se sont envolés
- 24/04/2019 - La hausse des prix pénalise le pouvoir d'achat immobilier dans certaines villes françaises
- 23/04/2019 - Le marché immobilier français se porte toujours aussi bien
- 19/04/2019 - Les premiers signes du retournement du marché immobilier apparaissent
- 15/04/2019 - Contre toute attente, 2019 a bien commencé pour le marché immobilier français
- 12/04/2019 - Le nombre de nouvelles constructions diminue de manière inquiétante
- 10/04/2019 - Le marché de l'immobilier continue d'être dynamique, mais amorce un léger ralentissement
- 05/04/2019 - L'immobilier tertiaire débute l'année en douceur
- 05/04/2019 - Immobilier : les ventes progressent toujours et les prix montent encore en ce début d'année

Etats-Unis

P 24-27

- 30/04/2019 - USA/Immobilier-Hausse des promesses de vente en mars
- 03/04/2019 - Quand la Tech américaine investit le marché immobilier

Royaume-Uni

P 28-31

- 24/04/2019 - Brexit : les expatriés français gagnent en pouvoir d'achat immobilier
- 17/04/2019 - Les prix des logements augmentent au plus bas depuis six ans avec la croissance du Brexit
- 17/04/2019 - GB/Indicateurs-Inflation stable à 1,9% en mars, alerte sur l'immobilier
- 15/04/2019 - Le marché immobilier britannique «en ligne avec le rallye de secours du Brexit en été»

Espagne

P 32- 34

- 03/04/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Avril 2019
- 30/04/2019 - "Le Belge adore acheter de l'immobilier en Espagne". Voici pourquoi!

Chine

P 35-36

- 30/04/2019 - Chine/Indicateurs-Le PMI manufacturier inférieur aux attentes-Caixin
- 17/04/2019 - Chine : hausse de 11,8% des investissements dans l'immobilier au premier trimestre
- 17/04/2019 - Chine : hausse des prix du logement en mars

[Lire le détail...](#)

• 29/04/2019 - Un nouveau segment immobilier immergé au Maroc malgré l'atonie du secteur

Le secteur immobilier marocain est en plein état léthargique depuis plusieurs années. C'est du moins ce que s'accordent à dire différents acteurs du domaine. Toutefois, force est de constater que la situation n'est pas aussi morose qu'elle veuille bien laisser croire si l'on tient compte de l'émergence de ce nouveau segment qualifié de « standing ».

Ces dernières années, de nouveaux quartiers ont immergé dans les grandes agglomérations marocaines ainsi que les zones périphériques. Leur particularité, ils sont essentiellement composés de constructions qualifiées de « standing ».

Un nouveau segment que la majorité tend à confondre au luxe, mais d'après les professionnels spécialisés dans le domaine, il s'agirait d'une offre immobilière destinée à répondre aux besoins croissants d'une clientèle quelque peu exigeante.

Ainsi, ce type de produit se doit de remplir certaines normes de qualité, de confort ou de sécurité afin d'éviter toutes formes de malentendu notamment en ce qui concerne les démarches frauduleuses dénigrant l'image du secteur.

Place à la résidence primaire

Malgré une certaine atonie, le secteur immobilier continue de se diversifier. Pour preuve, de nouveaux quartiers ont immergé ces dernières années au niveau des métropoles du royaume ainsi que les zones périphériques comme Harhoura po, Bouskoura, Bouznika, Sidi Rahal, Dar Bouazza, ou Harhoura.

Ainsi, force est de constater que ces emplacements, autrefois connus pour les logements secondaires qui y sont installés ont cédé la place à la résidence primaire que les professionnels du domaine qualifieraient « d'immobilier de standing ». Leur objectif étant de répondre aux besoins particuliers d'une clientèle en quête de tranquillité ambiante, de confort et de sécurité.

Une notion quelque peu floue

Avec l'émergence de « l'immobilier de standing », il est inutile de dire que l'investissement au Maroc a pris un nouveau tournant. Mais puisqu'il s'agit d'un nouveau produit, sa notion demeure quelque peu floue auprès des clients. Pour la majorité, ces derniers estiment en effet qu'il s'agit d'un produit de luxe. Soit une vision que certains acteurs mal intentionnés ont tendance à exploiter afin d'en tirer le maximum de profits.

Mais d'après les promoteurs spécialisés dans ce segment, il s'agirait d'un élément englobé dans cette offre immobilière allant du « moyen standing » au « haut standing+ ». Ainsi, pour répondre à cette qualification, un logement se doit de répondre à des critères cruciaux. Entre autres :

- **La garantie de sécurité** aussi bien sur le plan juridique et foncier qu'au niveau du mode d'exécution de l'ouvrage ;
- **La garantie de confort** notamment en termes d'isolation acoustique, d'aération, d'optimisation d'espace et de durabilité ;
- **Le respect des normes** attribuées aux projets résidentiels au Maroc comme la certification Haute qualité environnementale (HQE) ;
- **Le respect de la transparence** et ce depuis l'acte de réservation jusqu'à la livraison selon les dispositions de la loi relative à la vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Aussi, il faut préciser que cette dernière est un élément essentiel afin d'éviter l'usage frauduleux de cette appellation qu'est le « standing ».

Source : meilleurtaux.ma

- **23/04/2019 - La FNPI évoque des solutions permettant de relancer le secteur immobilier marocain**

Malgré la volonté des Marocains à investir dans la pierre, le secteur immobilier du Maroc peine à reprendre son envol. Cette locomotive économique du Royaume serait plombée par différents facteurs. Une situation qui a incité la FNPI (Fédération nationale des promoteurs immobiliers) à proposer différentes solutions permettant de relancer le système.

Représentant 6,8% du PIB national, 27% de TVA et 859 milliards de prêts bancaires alloués, le secteur immobilier se présente comme étant un pilier majeur de l'économie marocaine. Pourtant, il éprouve beaucoup de mal à progresser.

Cette difficulté, les professionnels du domaine l'imputent à un problème d'équilibre entre l'offre et la demande si les acquéreurs évoquent la cherté des prix, les arnaques, la lenteur des démarches ou les difficultés liées au financement.

Soit, autant de problèmes que la Fédération nationale des promoteurs immobiliers veut tenter de résoudre en proposant différentes solutions comme le remodelage de l'ensemble de l'écosystème ou l'optimisation de l'accès à la propriété.

Le remodelage du système est de mise

Afin de relancer le secteur immobilier marocain, la FNPI estime que le remodelage du système est de mise. Et ce, à travers la mise en place d'un cadre institutionnel et d'une réglementation judicieuse permettant à ce domaine de retrouver sa chaîne de valeur. Ainsi, la Fédération propose une feuille de route qui vise principalement :

L'élargissement de la convention public-privé ;

La digitalisation des procédures ;

La mise en place d'un guichet unique pour les autorisations administratives ;

La création d'un observatoire de l'immobilier permettant de fournir des statistiques fiables et d'anticiper les évolutions du secteur.

Ainsi, à travers de ces mesures, cet organisme prévoit de mettre un terme aux différents dysfonctionnements plombant l'ensemble de l'écosystème. Entre autres :

La complexité et la lenteur des procédures administratives ;

Les doubles taxations foncières ;

L'absence de concertation au niveau des plans d'aménagement ;

L'obligation de développer un certain nombre d'équipements publics et privés dépassant la grille normative.

Les banques sont appelées à la rescousse

Contrairement aux acquéreurs, la FNPI pense que la léthargie du secteur immobilier n'est plus un problème de prix si l'on croit Kamil Taoufiq, son président qui s'est exprimé en ces termes :

« Aujourd'hui, il ne faut pas s'attendre à une baisse. Les prix actuels sont raisonnables ».

Kamil Taoufiq

Quant aux avis des professionnels qui optent pour un déséquilibre entre l'offre et la demande, un promoteur estime que :

« Il y a une offre pour chaque marché. Il suffit d'avoir une demande qui soit adressable par la capacité qu'un citoyen pour pouvoir accéder à un crédit qu'il peut rembourser ».

Kamil Taoufiq

C'est en regardant sous ses angles que les membres de la Fédération ont sollicité la contribution des établissements bancaires dans le redressement du système en faisant profiter à leur clientèle la baisse du taux directeur de la Banque centrale.

La FNPI estime en effet que, grâce à cette résolution de Bank Al-Maghrib, les banques sont en mesure de réduire encore plus les taux d'intérêt que les clients n'auront plus qu'à effectuer une simulation crédit immobilier pour trouver l'offre la plus pertinente. Cette institution pense même qu'à l'instar de certains pays, il serait possible de faire profiter d'un taux zéro pour les premières acquisitions.

Aussi, cet organisme a avancé d'autres solutions comme :

- **La déduction des intérêts de prêts logements pour les salariés**, dans la limite de 30% du revenu brut imposable contre 10% proposés actuellement ;
- **L'assouplissement des conditions d'octroi de crédits** aux acquéreurs à travers la révision des critères de scoring ;
- **L'optimisation de la portée des fonds de garantie** du Fogalef dédié aux enseignants et du Fogalogue dédié aux fonctionnaires et à d'autres cible telles que les jeunes de moins de 35 ans et les commerçants ;
- **L'adhésion de toutes les banques dans le mécanisme du Fogarim** mettant au profit les ménages à revenus modestes ou non réguliers.

Source : meilleurtaux.ma

• 17/04/2019 - 2019 est une année propice à l'investissement dans la pierre pour les Marocains

Pour une fois, la stagnation du secteur immobilier du Maroc joue en faveur des Marocains. Du moins, pour ceux qui veulent se lancer dans l'investissement dans la pierre. L'année 2019 est en effet une année propice pour ce type de placement puisque les établissements d'emprunts ont décidé de se lancer dans une course effrénée dans la réduction des taux d'intérêt en ce qui concerne le prêt habitat.

Face au ralentissement du secteur immobilier, les établissements bancaires opérant au Maroc se retrouvent mécaniquement pénalisés en voyant leurs activités suivre le même rythme notamment en ce qui concerne le prêt à l'habitat. Et avec un contexte concurrentiel hautement élevé, leur situation est loin de s'arranger.

Pour relancer la machine, ces derniers sont prêts à réduire leur marge bénéficiaire en revoyant à la baisse les intérêts. D'ailleurs, ils s'y sont lancés depuis près de trois ans et continuent d'emprunter cette voie pour afficher le niveau le plus bas cette année. Soit, une aubaine parfaite pour tous ceux qui veulent acquérir un patrimoine à travers des prêts bancaires.

Secteur immobilier et bancaire, un lien étroit

Il faut croire qu'au Maroc, les secteurs immobilier et bancaire tissent un lien étroit. Pour preuve, le ralentissement de l'investissement dans la pierre a créé l'atonie auprès des prêts à l'habitat. À Younes Benjelloun d'expliquer la situation en ces termes :

La demande dans le secteur de l'immobilier étant ce qu'elle est, le financement par les banques suit cette dernière.

Younes Benjelloun

Toutefois, ce directeur général de CFG Bank tient à préciser que :

Ce n'est pas le secteur bancaire qui est derrière la crise du secteur de l'immobilier. Au contraire, il y a rarement des situations où une banque ne finance pas une demande de crédit, à moins que ce soit un demandeur non solvable ou qui est dans une situation de surendettement.

Ainsi, l'hibernation du marché immobilier a également fait reculer les offres de crédits qui en sont liées pour afficher une évolution relativement basse de 3,6% en 2018 si elle était de 5,6% en 2017. Et la situation est d'autant plus alarmante pour les emprunts destinés aux promoteurs qui se sont retrouvés à 3,5% l'année dernière contre 8,3% un an auparavant.

Les banques tentent de redresser la barre

Conscientes du recul des activités liées aux prêts immobiliers, les banques marocaines tentent de redresser la barre en misant sur le taux d'intérêt.

En effet, depuis près de trois ans, ces dernières font la course pour afficher l'offre la plus intéressante pour séduire les emprunteurs en prenant soin d'ajuster leur service en fonction du profil de l'emprunteur afin de limiter les risques d'insolvabilité. Résultat, le système a atteint un niveau historiquement bas de 4,20% à 4,90% en début 2019 s'il était respectivement de 5,34% et de 5,42% en 2018 et 2017. À Younes Benjelloun d'ajouter :

Nous les avons baissés de presque 1%, ce qui est énorme !

Younes Benjelloun

Soit, une différence majeure qui devrait encourager encore plus les Marocains à investir dans la pierre à partir de cette année d'autant qu'ils profiteront d'un taux fixe HT (hors taxe) avec une TVA limitée à 10% sur les opérations.

Source : meilleurtaux.ma

• 15/04/2019 - Le secteur immobilier est un pilier majeur du développement économique du Maroc

Malgré un ralentissement qui n'a fait que s'accroître ces dernières années, le secteur immobilier du Maroc continue de contribuer significativement dans le développement économique du Royaume. C'est du moins, ce qu'a fait comprendre la secrétaire d'État chargée de l'Habitat, Fatna Lkhiyel lors d'un festival consacré à ce domaine.

Au World Trade Center, en mars dernier, s'est tenu le Festival de l'immobilier de Dubaï durant lequel l'étendard marocain a attiré un nombre considérable de visiteurs, de médias de représentants des pays participants y compris la communauté marocaine établie aux Émirats.

Soit, une parfaite occasion pour le Royaume de faire comprendre à toutes les parties prenantes de l'opportunité que représente l'investissement au Maroc dans ce domaine en mettant en avant les différentes mesures visant à en simplifier la promotion.

Ce fut également une aubaine pour Fatna Lkhiyel de mettre en exergue l'importance de ce type d'activité pour le Maroc en terme de croissance économique.

Le Maroc veut séduire encore plus d'investisseurs

Le 27 mars dernier, la CNI (commission nationale des investissements) a donné son feu vert à des acteurs nationaux et internationaux pour que ces derniers puissent mener à bien 28 projets de grande envergure sur l'ensemble du territoire marocain.

Et il faut croire que le Royaume prévoit de séduire encore plus d'investisseurs si l'on tient compte des propos de la secrétaire d'État chargée de l'Habitat lors d'un événement international d'importance capitale qui s'est tenue à Dubaï entre le 26 et le 29 mars 2019. Fatna Lkhiyel a en effet soutenu que :

« Le développement de l'immobilier passe par la facilitation des investissements et que le Festival de l'immobilier de Dubaï offre une occasion idoine pour renforcer la coopération et l'échange dans ce domaine et promouvoir le partenariat avec les Émirats arabes unis et les partenaires de ce secteur stratégique ».

Fatna Lkhiyel

Et puisque des conférences-débats étaient programmées durant ces trois jours pour permettre aux participants d'échanger les pratiques ou les solutions innovantes permettant le développement du secteur, cette personnalité n'a pas hésité à énumérer les mesures prises par le Maroc :

La mise en œuvre d'un mécanisme simplifiant l'investissement à travers des facilités fiscales et financières ;

La création d'un environnement respectueux des conditions du développement humain dans ses dimensions sociale et économique ;

La promotion de l'aspect environnemental ;

L'implication du secteur privé dans les programmes soutenus par l'État à travers le mécanisme contractuel ;

La mise en place d'un système de prêts bancaires pour permettre aux catégories aux revenus non stables d'accéder facilement au financement.

L'investissement dans la pierre, un secteur-clef

Il va sans dire qu'à travers l'investissement dans la pierre, le Maroc veut drainer encore plus les investisseurs internationaux et nationaux. Grâce à différents mécanismes fiscaux et financiers, il permet même aux catégories aux revenus non stables de recourir à des prêts bancaires pour financer leur projet. Le choix est d'ailleurs multiple pour ces derniers que pour trouver la meilleure offre, ils se doivent d'effectuer une simulation crédit immobilier.

Et d'après Fatna Lkhiyel, autant d'efforts s'expliquent par le fait qu'il s'agit là d'un secteur-clef au service de la croissance économique du Royaume. Pour illustrer, ce responsable a souligné que ce domaine d'activité contribue à hauteur de 6,3% dans le PIB notamment grâce à :

Près d'un million d'emplois créés chaque année ;

La réduction du déficit en logement qui a passé de 1,2 million d'unités en 2002 à 400 000 actuellement ;

La production de près 160 000 unités de logement par an.

Source : meilleurtaux.ma

• 13/04/2019 - Logement dédié à la classe moyenne : Ce que proposent les professionnels

En dépit de sa forte contribution à l'économie nationale, le marché de l'immobilier peine toujours à adresser une forte demande en logement. Si la contribution du secteur s'est renforcée ces dernières années par l'effervescence de l'habitat social, tirée principalement par les incitations fiscales mises en place en faveur de l'acquéreur, d'autres segments n'arrivent toujours pas à combler ce besoin.

Tel est le cas pour le logement dédié à la classe moyenne. L'urgence étant de stimuler ce dispositif ayant fait l'objet d'une convention signée antérieurement entre le ministère de tutelle et la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI). La tutelle s'est engagée en effet à soutenir les professionnels dans l'amélioration de la rentabilité des projets dédiés à la classe moyenne, précisément ceux qui se trouvent dans les grandes agglomérations. Cet appui devait s'axer autour de l'optimisation des normes d'urbanisme en vigueur particulièrement celles relatives à la densité et la verticalité.

Les deux parties ont convenu par ailleurs d'identifier et de mobiliser le foncier adapté nécessaire à la réalisation de ce programme. Cependant, aucune avancée n'a été enregistrée à ce niveau. Une absence d'adhésion à ce nouveau produit a conduit à l'échec de ce dispositif qui pourrait assouvir la soif d'une large population en matière de logement. C'est face à cet échec que la FNPI a inscrit la stimulation du logement dédié à la classe moyenne au cœur de ses priorités.

Ce point est répertorié parmi les mesures d'urgence à mettre en place à court terme, et ce dans le cadre du mémorandum présenté par les promoteurs au ministère de tutelle.

La priorité étant de revoir le modèle économique de ce produit dans sa globalité. Une plate-forme de réflexion devrait incessamment voir le jour permettant d'échanger autour d'un mécanisme qui permettrait de mettre sur le marché une offre adaptée au besoin de la classe moyenne. Les professionnels recommandent par ailleurs d'élargir le périmètre de ce dispositif aux jeunes ménages de cette catégorie sociale leur favorisant ainsi l'acquisition d'un logement dont la surface pourrait atteindre les 100 mètres carrés à un prix de vente n'excédant par les 6000 dirhams le mètre carré (hors taxe). Le nouveau produit dédié à la classe moyenne tel qu'est pensé par les promoteurs affiliés à la fédération devrait reposer sur trois principales caractéristiques.

La première concerne la création de zones d'aménagement concertées avec une révision à la hausse de la surface à bâtir soit à travers l'augmentation du coefficient d'occupation des sols ou par l'augmentation des hauteurs.

Les professionnels appellent par ailleurs à la concrétisation de l'objectif principal de la convention signée avec l'Etat, à savoir la création d'un minimum de 250 logements sur une période de cinq ans. En ce qui concerne la superficie de ces logements, les professionnels recommandent un maximum de 100 mètres carrés bruts sans fixation du seuil minimal de superficie. L'idée étant d'y inclure des studios. Le logement de 80 mètres carrés pourrait, selon les professionnels, contenir un salon et 3 pièces.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **13/04/2019 - En vue de délimiter la responsabilité de tout un chacun : Le statut du promoteur est de mise**

La concurrence déloyale exercée par les non professionnels, publicité mensongère et non-respect des normes... Autant de facteurs qui affectent à la fois l'image du promoteur et impactent négativement le droit à un logement décent abordable. Pour pallier l'informel et l'anarchie dans le secteur, les professionnels ambitionnent de délimiter les sphères de responsabilité. Le but étant d'élaborer une matrice qui permet à l'ensemble des personnes qui opèrent dans le secteur de remplir pleinement leurs rôles.

L'enjeu étant de privilégier la transparence en répondant aux normes de qualité requises et en respectant la réglementation en vigueur.

L'assainissement du secteur passe par sa professionnalisation. Un point qui fait l'unanimité des membres de la FNPI. La fédération dans sa nouvelle configuration œuvre à définir un statut du promoteur. Un cadre légal qui permettra aux interlocuteurs publics de s'assurer de la bonne gouvernance du marché.

Promoteur professionnel : Quelle définition ?

Les promoteurs professionnels pourraient être définis comme personnes physiques ou morales qui prennent l'initiative des réalisations immobilières de façon habituelle et qui dans le cadre d'une organisation permanente assurent la responsabilité de la coordination des opérations nécessaires pour l'étude et l'exécution de celles-ci. Ce type de promoteur exerce la promotion immobilière à titre de profession principale. Cette définition détaillée par la fédération vient créer une distinction entre l'acteur informel et le promoteur engagé. De ce fait des critères ont été établis pour lever cet amalgame. Le premier est d'ordre fiscal stipulant que les promoteurs immobiliers doivent se regrouper au sein d'une institution professionnelle. Le critère d'exercice au sein d'une société de promotion professionnelle est également à prendre en considération. Le portrait du promoteur professionnel dessiné par la FNPI tient en compte des ressources financières dont dispose ledit acteur couvrant son investissement dans le secteur.

Vers une catégorisation des promoteurs

En vue de professionnaliser le secteur, la FNPI propose un modèle simplifié visant avant tout à responsabiliser le promoteur quant à la qualité des logements. La FNPI exige par ailleurs l'établissement de critères techniques et financiers avant d'entamer un projet immobilier, imposant à cet effet des attestations d'aptitude financière de type A pour plus de 100 millions de dirhams, de type B pour plus de 20 millions de dirhams et de type C pour plus de 5 millions de dirhams. Les professionnels exigent également la production des fiches anthropométriques pour non condamnation pénale et de régularité fiscale. La fédération appelle, en outre, à une catégorisation des promoteurs ainsi que l'établissement d'un canevas comprenant des critères précis permettant l'agrément.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **13/04/2019 - L'immobilier de «standing», un segment en effervescence**

En dépit de l'atonie constatée par certains opérateurs du secteur, le marché de l'immobilier au Maroc continue de se diversifier. Une panoplie de produits a vu le jour

ces dernières années faisant émerger de nouveaux quartiers notamment au niveau des grandes agglomérations.

Les périphéries ne sont pas en reste. Elles sont devenues le fleuron d'une offre immobilière distinguée. Ces adresses autrefois prisées pour le logement secondaire se sont converties en lieu de résidence primaire. Et pour cause la tranquillité ambiante et la particularité des projets implantés. Dar Bouazza, Bouskoura, Sidi Rahal, Bouznika ou Harhoura pour n'en citer que ces zones proches sont désormais la première destination d'une clientèle en quête d'un certain confort. Et c'est pour répondre à cette demande qu'un nouveau segment immobilier s'est développé au niveau national.

Il s'agit de l'immobilier de «standing». Une appellation qui englobe en elle plusieurs connotations. Certains ont souvent tendance à la lier au luxe. Or ce dernier n'est qu'une composante de ce référentiel qui va du «moyen standing» au «haut standing +». Selon les promoteurs spécialisés, la qualification «standing» devrait répondre à quatre critères distincts. Le premier élément qui définit le standing est la transparence.

Il s'agit d'une donnée essentielle pour garantir une notoriété au projet y afférent. Il est à noter que l'appellation standing est souvent utilisée dans la publicité mensongère par ceux que les promoteurs du secteur qualifient «d'intrus». Ce genre de démarche «frauduleuse» nuit fortement à l'ensemble des intervenants et ternit l'image du secteur. C'est dans cette optique que les professionnels qui se sont spécialisés dans ce segment misent sur la transparence et ce depuis l'acte de réservation jusqu'à la livraison, en tout respect des dispositions de la loi relative à la vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Le deuxième critère qui détermine le standing d'un projet immobilier est la sécurité aussi bien sur le plan juridique et foncier qu'au niveau du mode d'exécution de l'ouvrage. Viendra par la suite le confort notamment en termes d'isolation acoustique, d'aération et d'optimisation d'espace. Le confort passe également par la durabilité. Les résidences dites de «standing» devraient, en effet, répondre aux normes les plus avancées de la construction durable respectant ainsi les nouvelles réglementations en vigueur. Des certifications sont déployées actuellement permettant de notifier les projets de standing. Citons dans ce sens la certification Haute qualité environnementale (HQE) attribuée à de nombreux projets résidentiels au Maroc garantissant ainsi aux acquéreurs des conditions de vie saine et paisible et ce en limitant les impacts environnementaux des bâtiments.

Source : Aujourd'hui.ma

• **13/04/2019 - Crise ou pas crise : La relance du marché immobilier s'impose**

Accéder à la propriété est aujourd'hui le projet de tout un chacun. Nombreuses sont les motivations qui poussent, de nos jours, les Marocains à investir dans un bien immobilier quel que soit son standing. Des choix animés essentiellement par l'envie de constituer un patrimoine et de préparer sa retraite par les investissements et revenus collatéraux au bien acquis. Toutefois le chemin vers la propriété est parsemé d'embûches. Difficultés de financement, cherté des prix, arnaques, lenteurs de livraison... autant de facteurs qui plombent l'expérience d'achat immobilier des Marocains et ternissent l'image de ce secteur qui joue un important rôle dans le développement économique.

L'innovation est de mise

Au Maroc, l'immobilier correspond à 6,8% du PIB national, à 107,3 milliards de valeur ajoutée, à 27% de recettes de TVA et à plus de 260 milliards de dirhams de crédits bancaires octroyés sur un total de près de 859 milliards de dirhams. Des chiffres qui illustrent la grandeur de ce secteur et sa prépondérance. Cependant, l'immobilier au Maroc n'arrive toujours pas à décoller. Au moment où les consommateurs parlent de crise, les professionnels évoquent un problème d'inadéquation entre l'offre et la demande. Le pricing n'est pas un élément déclencheur de cette conjoncture. «Certes entre 2011 et 2012 il y avait une véritable correction de prix. Aujourd'hui, il ne faut pas s'attendre à une baisse. Les prix actuels sont raisonnables», a fait savoir Kamil Taoufiq, président de la FNPI, en marge de la conférence de présentation du Salon. Se référant

aux professionnels, la situation du secteur puise ses origines du manque d'innovation et d'une offre financière inadaptée aux besoins. «Il y a une offre pour chaque marché. Il suffit d'avoir une demande qui soit adressable par la capacité qu'un citoyen pour pouvoir accéder à un crédit qu'il peut rembourser», apprend-on d'un promoteur de la place. La relance de l'immobilier, telle qu'est pensée par les professionnels, devrait passer par le déploiement de mécanismes innovants notamment via la mise en place d'aides à l'accès à la propriété.

Quid du financement ?

Pour ce qui est du financement, la FNPI incite les banques à répercuter sur les clients la baisse du taux directeur de Bank Al-Maghrib. A l'instar de ce qui se passe dans d'autres pays, les taux d'intérêt de crédits immobiliers devraient être réduits ou éventuellement appliquer des taux zéro pour les premières acquisitions.

Les membres de la fédération proposent également une déduction des intérêts de prêts logements pour les salariés et ce dans la limite de 30% du revenu brut imposable contre 10% proposés actuellement. De même, les conditions d'octroi de crédits aux acquéreurs devraient s'assouplir notamment à travers la révision des critères de scoring appliqués par les banques. La FNPI propose également d'élargir les bénéficiaires des fonds de garantie du Fogalef dédié aux enseignants et Fogaloge dédié aux fonctionnaires et d'autres cibles telles que les jeunes de moins de 35 ans et les commerçants. En ce qui concerne Fogarim, servi uniquement par deux banques de la place, la FNPI estime qu'il est nécessaire d'inciter les autres banques à adhérer à ce mécanisme ou leur imposer un pourcentage donné du total des crédits accordés à l'économie. Pour encourager la demande étrangère, la fédération propose la vente de logements dédiés, en résidence principale ou secondaire, à cette clientèle principalement à Marrakech, Agadir et Tanger.

Une diversité d'approche pour sauver le secteur

Pour relancer la chaîne de valeur du secteur, les professionnels mettent également l'accent sur la mobilisation de l'ensemble des ressources de l'écosystème. C'est dans cette optique que s'inscrit la nouvelle ère de la FNPI. La fédération a défini une vision qui prône une diversité d'approche et de production. Une feuille de route qui érige la fédération en tant qu'incubateur d'idées pour toutes les disciplines de l'acte de bâtir. L'objectif étant de répondre à un certain nombre de dysfonctionnements dont la complexité et la lenteur des procédures administratives, les doubles taxations foncières, l'absence de concertation au niveau des plans d'aménagement ainsi que l'obligation de développer un certain nombre d'équipements publics et privés dépassant la grille normative. Les mesures promues portent sur l'assainissement du secteur à travers la mise en place d'un cadre institutionnel et une réglementation judicieuse. De même, les professionnels recommandent, entre autres, l'élargissement de la convention public-privé, la digitalisation des procédures, la mise en place d'un guichet unique pour les autorisations administratives ainsi que la création d'un observatoire de l'immobilier permettant de fournir des statistiques fiables et anticiper les évolutions du secteur.

Source : Aujourd'hui.ma

• 05/04/2019 - Les professionnels misent sur le digital pour relancer le secteur immobilier marocain

Malgré les différents efforts pour relancer le système, le marché immobilier marocain peine à sortir de son état d'hibernation qui ne fait que s'accroître depuis plusieurs années. Soit, une situation préoccupante pour les professionnels du domaine qui tentent d'y trouver une issue favorable en misant sur ce nouvel outil qui intéresse tant les Marocains, le digital.

D'après Kevin Gormand, un expert du digital, 62% de la population marocaine sont connectées sur internet. Soit à un niveau plus élevé que la moyenne mondiale qui se situe à 53%. Y décelant un énorme potentiel, experts et professionnels de l'immobilier et

du digital se sont accordés à dire qu'il s'agit là d'un excellent outil pour relancer le secteur.

C'est du moins, ce qu'ils ont fait comprendre lors de la rencontre baptisée « L'immobilier redessiné par le digital » qui s'est tenue récemment à Casablanca.

Ainsi, une lueur d'espoir se profile à l'horizon pour le système d'autant qu'il vient à point nommé avec les nouvelles mesures fiscales favorisant l'investissement dans la pierre.

Une bonne perspective pour 2019

Le secteur immobilier est certainement en berne ces derniers temps, mais tout semble indiquer qu'une bonne perspective se présente pour cette année. D'après Kevin Gormand, l'organisateur de la récente rencontre entre différents acteurs du domaine, de nombreux indices portent à y croire.

Ce serait bien le cas des ventes de ciment qui ont enregistré une reprise à hauteur de 5,3% en janvier dernier ou la bonne tenue du marché du luxe face à la crise ou encore la progression de la restructuration du métier d'agent immobilier.

Mais, le plus important, c'est l'entrée en vigueur des nouvelles mesures fiscales en matière immobilière dans le cadre du nouveau projet de loi de Finances qui joueront en faveur de l'investissement dans la pierre, grâce à :

- **L'exonération d'impôt concernant la cession d'une résidence principale sur la plus-value**, quel que soit le profit immobilier pour les transactions effectuées avant le 1er janvier 2019 ;
- **La mise en place d'une cotisation minimale de 3% pour les transactions de plus de 4 millions de dirhams.**

À un notaire de renom à Casablanca d'énumérer un avantage de ce dispositif qui y voit un mécanisme favorisant la déclaration d'impôt en s'exprimant en ces termes :

« En matière de droit d'enregistrement, le fait de ne plus taxer à 1,5% les avances est incitatif du versement d'une avance. Parce que, maintenant une personne sait, lorsqu'elle signe un compromis, qu'elle ne paie pas de droit d'enregistrement sur la somme versée ».

Un nouvel outil pour renforcer le système

« Meet up immobilier digital » ou « L'immobilier redessiné par le digital », c'est le thème qu'a choisi la plateforme Mubawab lorsqu'elle a organisé une rencontre réunissant des experts et des professionnels du digital et de l'immobilier.

Il en est ressorti que l'investissement dans la pierre a trouvé un nouvel instrument qui lui serait d'une grande utilité ne serait-ce que d'évoquer les outils de simulation crédit permettant de profiter des offres d'emprunts bancaires les plus pertinentes. À Kevin Gormand de préciser :

« Le digital incite à aborder différemment l'ensemble des actions commerciales, marketing et de suivi, il permet de renforcer la notoriété, mettre en place un ciblage plus efficace, d'aider à l'acquisition d'un bien et (surtout) de mieux apprécier le retour sur investissement ».

Kevin Gormand

Ce DG de Mubawab tenait également à rajouter qu'il s'agit là de :

« L'élément privilégié des annonceurs de par sa pertinence et son efficacité ».

Dans ce domaine, le digital a en effet pris le dessus sur les autres moyens de communication et détient actuellement la meilleure part du budget des annonceurs avec un taux élevé à 41,7% contre 34,7% pour la télévision et 8,3% pour les journaux.

S'ajoutant à cela, l'attrance particulière des Marocains pour ce système. En termes de pénétration d'internet, le Maroc dépasse en effet la moyenne mondiale en affichant 62% contre 53%. Dans les détails :

- 47% des utilisateurs d'Internet sont actifs sur les réseaux sociaux contre une moyenne mondiale de 42% ;
- 44% des utilisateurs de réseaux sociaux sont actifs sur le mobile contre 39% au niveau mondial.

À Gilles Blanchard, un expert des portails de l'immobilier dans les pays émergents l'importance de cette attirance :

« Avec Internet, tous les professionnels sont à un clic de distance. Aujourd'hui, vous avez plus d'informations à votre disposition quand vous souhaitez réserver une seule nuit dans une chambre d'hôtel que lorsque vous voulez vous lancer dans l'achat d'un bien immobilier ».

Gilles Blanchard

Source : meilleurtaux.ma

- **30/04/2019 - Le taux immobilier moyen à 1,39 % en avril 2019**

Les conditions d'octroi de prêts immobiliers deviennent de plus en plus souples depuis le début de cette année. Bénéficiant elles-mêmes de conditions de financement avantageuses, les banques n'hésitent pas à accorder des taux d'emprunt très attractifs. Pour le mois d'avril 2019, le taux nominal moyen est de 1,39 % selon le constat de l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Celui-ci avoisine ainsi le record en novembre 2016 qui s'est établi à 1,33 %.

La concurrence est rude entre les organismes prêteurs

Les taux proposés actuellement par chaque courtier immobilier prouvent que les banques se livrent une concurrence acharnée afin d'attirer de nouveaux clients.

Elles ne lésinent point sur les efforts à mettre en œuvre pour séduire le chaland et font feu de tout bois.

Ainsi, comme il a été prouvé que la plupart des ménages choisissent d'entamer leurs projets immobiliers au début du printemps, les organismes prêteurs comptent bien profiter de l'aubaine. Pour ce faire, la baisse des tarifs et l'assouplissement des critères d'octroi représentent les solutions privilégiées.

Des taux bas et des délais de remboursement plus longs

Les chiffres publiés par les professionnels du crédit immobilier à la mi-avril montrent que le taux moyen accordé aux meilleurs profils pour un prêt sur 20 ans tourne aux environs de 1 %.

Les dossiers les plus intéressants peuvent même bénéficier de conditions privilégiées avec un taux avoisinant 0,70 % pour la même durée.

Les autres emprunteurs peuvent pour leur part profiter de la rallonge de la durée et de la possibilité d'emprunter sans apport personnel.

En effet, la durée moyenne des crédits enregistrée en mars 2019 est de 228 mois.

Cette politique commerciale appliquée par les banques contribue à l'amélioration de la capacité d'emprunt des Français, laquelle a progressé de 40 % en 10 ans, selon les calculs de notre expert.

Source : Meilleurtaux.com

- **29/04/2019 - La construction de logements neufs recule toujours, mais moins fortement qu'en début d'année**

Au premier trimestre, il y a eu 90.300 mises en chantier en France, soit 7,8% de moins qu'il y a un an.

Les permis de construire de logements en France, qui s'étaient repliés nettement en février après déjà une année dans le rouge en 2018, ont atténué leur baisse en mars, montrent les chiffres du ministère du Logement lundi.

Entre janvier et mars, les permis de construire, indicateur avancé de l'immobilier neuf, se sont élevés à 100.600 unités, soit un recul de 8,9% par rapport à la même époque un an plus tôt, tandis que le nombre de mises en chantier a baissé de 7,8% à 90.300, précise le service ministériel de la donnée et des études statistiques (SDES). Lors de la précédente période d'étude, de décembre à février, la diminution observée avait été de 12,5% pour les permis de construire et de 11% pour les mises en chantier, à chaque fois par rapport à la même période un an plus tôt.

Pour la période janvier-mars, "le recul est plus marqué dans l'individuel pur (-9,6%) que dans l'individuel groupé (-3,0%)", note le SDES sur son site internet, tandis que "les mises en

chantier de logements individuels diminuent (-7,4%): -8,2% dans l'individuel pur et -5,0% dans l'individuel groupé".

Net coup d'arrêt après deux années fastes

Au cours des douze derniers mois, la baisse reste également marquée. "En un an, d'avril 2018 à mars 2019, en données brutes, 445 700 logements ont été autorisés à la construction et 410 700 logements ont été mis en chantier, en baisse (respectivement - 8,2 % et - 5,2 %) par rapport aux douze mois précédents", détaille ainsi le ministère.

En 2018, les permis de construire s'étaient élevés à 460.500 unités, soit une baisse de 7,1% par rapport à 2017, selon les chiffres du ministère de la Cohésion des Territoires. Le nombre de mises en chantier avait reculé de 7,0% à 398.100, repli accentué par une chute de presque 20% sur le seul dernier trimestre.

A ce niveau, le logement neuf reste bien supérieur à son plus récent plancher, atteint à moins de 350.000 nouveaux logements en 2015, mais il marque un net coup d'arrêt après deux années d'essor alors même que l'actuel gouvernement avait promis de relancer l'offre

Source : *lavieimmo.com Avec AFP*

- **26/04/2019 - Les taux d'intérêt, proches de seuils historiques, préservent le dynamisme du marché**

Selon les courtiers, les taux d'intérêt des emprunts immobiliers ont encore baissé au premier trimestre 2019 dans la lignée des obligations d'État à 10 ans, qui sont descendus à 0,29 % contre 0,36 % en début de période. La tendance se poursuit, les barèmes des banques pour avril montrant des taux proches des records historiques observés en octobre 2016.

Des taux proches des seuils historiques et sans perspective de remontée

Les Français qui souscrivent un prêt à l'habitat en ce mois d'avril peuvent négocier jusqu'à 0,65 % et 0,90 % respectivement sur 10 ans et 15 ans, revenant à leur niveau d'octobre 2016, où ils ont battu des records de faiblesse. Pour les crédits de plus longue durée, sur 20 ans et 25 ans, les taux sont de l'ordre de 1,10 % et 1,20 %, légèrement au-dessus des seuils historiques.

Cette conjoncture très favorable est liée aux conditions de refinancement exceptionnelles dont bénéficient les banques.

Dans ce contexte, le dynamisme du marché est intact. Le volume de dossiers traités par les établissements prêteurs est en hausse par rapport à la même période l'année dernière. Et aucun changement majeur n'est attendu à court terme.

TMario Draghi, le président de la BCE, a exclu une remontée des taux d'ici à 2020.

Il a en outre tenu à rassurer les acteurs du secteur bancaire, promettant une mesure pour protéger leur bilan des conséquences négatives des taux négatifs afin de relancer la concurrence. Autant d'annonces qui dopent la cote des grandes enseignes en Bourse et qui les incitent à continuer d'accorder aux ménages les fonds dont ils ont besoin pour concrétiser leur projet immobilier.

Attachement toujours fort des Français pour la pierre

En effet, l'engouement des Français pour la pierre ne se dément pas en dépit de la réforme des aides publiques à l'accession, ou du récent rapport de la Cour des comptes qui étrille les régimes fiscaux favorables existants dans le domaine du logement.

Pourtant, les dispositifs en faveur de l'investissement locatif comme les lois Denormandie et Pinel sont indispensables au maintien sur le marché des épargnants à la recherche d'un rendement intéressant tout en défiscalisant.

Les primo-accédants restent également nombreux.

En mars 2019, le montant moyen de leur crédit immobilier s'élevait à un peu plus de 208 000 euros pour une durée de remboursement de 243 mois, des chiffres stables par

rapport au mois précédent. Seul l'effort financier requis a diminué à 4,60 années de revenus en mars contre 4,98 années en février.

Les autres candidats à l'accès à l'achat empruntent davantage (plus de 247 000 euros, en hausse d'environ 4 500 euros sur un mois) sur une période plus courte (199 mois, +1 mois entre février et mars). Contrairement à ceux qui vont devenir pour la première fois propriétaires de leur résidence principale, l'effort consenti est plus important, passant de 5,19 années de revenus en février à 5,25 années le mois suivant.

Source : Meilleurtaux.com

25/04/2019 - Immobilier : "La fracture entre deux France s'affirme un peu plus" (Notaires)

Dans leur note de conjoncture immobilière du mois d'avril 2019, les Notaires de France analysent les chiffres de l'année écoulée et dressent les tendances de l'année en cours. Avec des taux d'intérêt historiquement faibles, les investissements demeurent très intéressants, mais une sorte de plafond de verre a été atteint au niveau des transactions.

L'année 2018 s'est soldée avec 970.000 transactions dans l'immobilier ancien en région, soit à peu près le même niveau qu'un an auparavant (968.000 ventes enregistrées en décembre 2017). Dans leur note de conjoncture immobilière du mois d'avril 2019, les Notaires de France s'interrogent en effet quant à l'existence d'un éventuel plafond de verre des commercialisations : le cap symbolique du million sera-t-il franchi ? Ou le marché va-t-il se stabiliser à ce niveau ? Les professionnels de la pierre rappellent toutefois qu'il est devenu extrêmement difficile et risqué d'établir des tendances de marchés sur le très long terme, a fortiori dans un environnement mondialisé. Ainsi, les derniers chiffres indiquent, à l'échelle nationale, une augmentation sensible des prix des appartements anciens sur un an (+4,4%), et plus modérée pour les maisons anciennes (+2,4%).

Un environnement économique favorable mais des disparités géographiques très importantes

Pour les notaires, il n'y aurait pas de "risque de décrochage à court terme" du marché de l'immobilier ancien : en premier lieu, les taux d'intérêt demeurent historiquement faibles, ce qui motive grandement les futurs acquéreurs à franchir le pas ; ensuite, l'immobilier reste perçu comme une valeur refuge en ces temps troublés, n'affectant pas du tout la confiance que lui témoignent les particuliers ; enfin, les notaires estiment que les prix sont globalement stables, voire même en baisse à l'échelle nationale (hormis des spécificités locales propres à de grandes agglomérations comme Paris, Nantes, Rennes, Lyon ou Bordeaux). Malgré tout, les spécialistes soulignent une nouvelle fois que le marché du logement reste viscéralement indissociable du marché de l'emploi : "La situation géographique et le bassin d'emploi sont déterminants. Ainsi, la corrélation entre la vigueur du marché immobilier et l'évolution du marché du travail se vérifie", affirment les Notaires de France. "Les écarts continuent de se creuser entre les secteurs très recherchés, parce que très dynamiques au niveau de l'emploi, et les autres. La fracture entre deux France s'affirme un peu plus sur un marché qui ne reste dynamique que dans les zones économiquement fortes."

En regardant plus précisément la carte de France, on s'aperçoit effectivement des disparités de prix existant entre les différentes agglomérations. Par exemple, les appartements anciens ont vu leurs prix augmenter dans la plupart des grandes villes provinciales, à l'exception de Grenoble, Saint-Étienne, Nancy, Orléans et Reims. Marseille, pour sa part, affiche une stabilisation de ses prix, tandis que Rennes et Lyon continuent de progresser (respectivement 6% et 8%). Pour ce qui est des maisons anciennes, la situation est mitigée : pendant que Lille, Bordeaux, Marseille, Lyon, Nantes, Toulouse et Nice subissent une hausse de prix comprise entre 4% et 9%, Douai-Lens, Béthune, Valenciennes et Rouen accusent un recul de leurs tarifs compris entre 2% et 6%. Et pour les mois à venir, les Notaires du Grand Paris tablent sur un prix moyen de 9.790 € le m², ce qui représente une augmentation de 6,3% sur un an. Pour d'autres grandes villes comme Toulouse, Bordeaux, Rennes, Nantes et Lyon et s'agissant des appartements, les prix poursuivraient leur progression entre 5% et 10% ; en revanche, les agglomérations de

Marseille et de Montpellier feraient face à une stabilisation de leurs tarifs. Concernant les maisons, leurs prix resteraient orientés à la hausse dans la plupart des agglomérations, exceptée Toulouse, où ils se maintiendraient à leur niveau actuel.

Les prochaines élections municipales gèlent les investissements

Il est également question de l'actualité fiscale immobilière dans la note de conjoncture des Notaires de France. "Bien que reconduit, le dispositif Pinel a été 'recentré', ce qui en réduit la portée", estiment les professionnels. "L'approche de périodes électorales ne sera pas de nature à encourager le positionnement des investisseurs. Ceci étant d'autant plus vrai dès lors que de nombreuses autorisations de construire sont gelées dans l'attente des prochaines élections. Ce marché peine quelque peu à trouver un rythme de croisière." Et les notaires de conclure : "des mesures fiscales ciblant l'immobilier, mais aussi le retour de l'encadrement des loyers pourraient avoir des effets négatifs sur le dynamisme du marché lui-même".

Source : *batiactu.com*

• 25/04/2019 - Immobilier : Ces villes où les prix ont baissé en 2018 et celles où ils se sont envolés

Dans leur dernier baromètre, les notaires de France soulignent que le m2 a baissé en 2018 de plus de 4% dans trois grandes agglomérations et augmenté de plus de 5% dans une dizaine d'autres.

Les prix montent, mais pas partout. Le 28 février dernier, les notaires de France avaient évalué la hausse globale des prix du m2 dans l'ancien en France à 3,2% en 2018. Dans leur dernière note de conjoncture, ils dressent un panorama plus complet ville par ville de l'évolution des prix dans l'Hexagone. Avec des disparités très importantes.

On découvre ainsi, parmi la trentaine des plus grandes villes pour lesquelles les notaires dévoilent des données, que le prix médian du m2 pour les appartements anciens a diminué sur un an (entre le dernier trimestre 2017 et le dernier trimestre 2018) dans six grandes communes de plus de 100.000 habitants : -7,3% à Nancy (à 1.800 euros le m2), -5% à Grenoble (à 2.100 euros du mètre), -4,7% à Orléans (1.870 euros), -2,5% à Reims (à 1.980 euros), -1,8% à Saint-Etienne (à 870 euros) et -0,1% à Mulhouse (à 1.080 euros).

Autre baisse notable, celle observée à Bourges (-6,3%), avec un prix du mètre carré dans l'ancien pour un appartement qui se négocie désormais à 1.120 euros. La préfecture du Cher n'aura jamais aussi mal porté son nom. Elle devient la deuxième grande ville la moins chère de France métropolitaine derrière Saint-Etienne, titre que détenait jusqu'alors Limoges, où au contraire les prix affichent une hausse de 5% (à 1.190 euros).

Une ligne de démarcation entre l'est et l'ouest

A l'inverse, dans certaines agglomérations, les prix s'envolent. La hausse affichée par les appartements parisiens (+5,7% à 9.570 euros du m2) est "battue" largement à Amiens (+9,7% à 2.100 euros), à Lyon (+8,2% à 3980 euros) et à Tours (+7,7%, à 2260 euros). Et cinq villes font grosso-modo jeu égal avec la capitale, pour ce qui est de l'évolution du prix du m2. Bordeaux, est toujours deuxième ville la plus chère de France (+5,7% à 4.170 euros), Rennes (+6,2% à 2.690 euros) se rapproche de Nantes (+5,4% à 2.950 euros) et les deux grandes villes de Normandie suivent la même trajectoire : +5,5%, avec un m2 dont le prix médian s'approche de 1.950 euros à Caen, cap déjà largement franchi à Rouen où il s'affichait au dernier trimestre 2018 à 2.330 euros.

D'une façon générale, on note que les prix dans les villes de la moitié ouest ont tendance à augmenter, alors que la situation est bien plus mitigée dans la moitié est où la tendance est plus à la stabilisation ou la baisse.

Source : *lavieimmo.com*

- **24/04/2019 - La hausse des prix pénalise le pouvoir d'achat immobilier dans certaines villes françaises**

Selon le palmarès mensuel de Meilleurtaux.com, le pouvoir d'achat immobilier reste stable ou en hausse dans la moitié des villes françaises, mais a diminué pour l'autre moitié en avril 2019. Une pénalisation due en particulier à une nouvelle hausse des prix.

Une nouvelle hausse des prix

Chaque mois, Meilleurtaux.com établit le classement des taux les plus compétitifs dans les dix plus grandes villes de France sur la base des meilleurs taux négociés entre le 1er et le 15ème jour du mois.

Ces taux sont remportés par les agences Meilleurtaux auprès des partenaires bancaires de leur région. Et le classement est établi sur la base du taux immobilier excellent sur 20 ans et non sur le meilleur taux négocié.

Dans cette étude, Meilleurtaux.com étudie aussi le pouvoir d'achat immobilier pour 1 000 € de mensualité sur 20 ans avec les prix de du baromètre LPI/Seloger.com.

Dans le palmarès du 18 avril 2019, une nouvelle hausse des prix est observée.

Nous constatons quelques baisses de pouvoir d'achat dans certaines villes, en raison notamment de la légère hausse des prix pour ces dernières explique Maël Bernier, directrice de la communication et porte-parole de Meilleurtaux.com.

La moitié des villes françaises touchée

Cette baisse du pouvoir d'achat immobilier est notamment visible à Grenoble ou Rennes, où elle est la plus forte. Viennent ensuite Dijon, Toulon, puis Saint-Etienne, Lyon et Bordeaux dans une moindre mesure.

Le pouvoir d'achat immobilier est néanmoins en hausse dans certaines villes comme Nîmes, Reims, Lille et Nice. Le reste des plus grandes villes françaises possède un pouvoir d'achat immobilier stable par rapport au mois de mars.

Malgré ces hausses et ces baisses d'un mois à l'autre, Saint Etienne demeure la ville où l'on peut acheter le plus de m² pour 1000 euros de remboursement mensuel sur 20 ans.

Le Mans et Le Havre sont en deuxième et troisième position, puis Nîmes, Angers et Toulon. Dans ces villes, on peut acheter entre 160 m² et 90m² pour 1000 euros de remboursement par mois.

En revanche, Paris est toujours le grand perdant, suivi de Bordeaux, Lyon et Nice. Dans ces villes, pour le même prix, le bien varie entre 20 et 50m². L'écart est donc toujours très grand entre les premières et les dernières villes du classement.

De nouveaux records de taux

Si les observations sont mitigées quant au pouvoir d'achat immobilier, elles le sont beaucoup moins sur les négociations de taux réalisées entre mars et avril 2019. Aucun changement des taux n'est indiqué par les partenaires bancaires d'un mois à l'autre, mais des négociations records ont été relevées par le palmarès.

Ainsi, selon Maël Bernier,

le mois d'avril confirme largement le régime de décotes et de ristournes débuté au mois de mars en effet, les taux obtenus sur les dossiers de financement par notre réseau battent tous les records.

Quelques exemples de records sous la barre de 1%

0,70% sur 20 ans pour un prêt de 350 000 euros. Crédit obtenu par un couple de 38 et 39 ans, gagnant au total 5 000 euros nets par mois et ayant 50 000 euros d'apport, qui achète sa résidence principale à Cognac.

0,80% sur 20 ans pour un prêt de 310 000 euros. Crédit obtenu par un couple de 40 ans, gagnant au total 7 500 euros nets par mois et ayant 260 000 euros d'apport, qui achète sa résidence principale dans le Gard.

0,90% sur 15 ans, revenus 3500€ nets/mois à 2, prêt de 160 000€ avec 90 000€ d'apport, achat d'une résidence principale à Carpentras.

0,80% sur 20 ans pour un prêt de 90 000 euros. Crédit obtenu par un célibataire de 30 ans, gagnant 2 300 euros nets par mois et ayant 15 000 euros d'apport, qui achète sa résidence principale à Saint-Etienne.

0,95 % sur 25 ans, montant du prêt : 493 000 euros, 27000 euros d'apport, revenus mensuels nets du couple : 11 000 euros, achat résidence principale au Havre.

0,90% sur 20 ans pour un prêt de 430 000 euros. Crédit obtenu par un célibataire de 42 ans, gagnant 7 000 euros nets par mois et ayant 130 000 euros d'apport, qui achète sa résidence principale à Paris,

0,98% sur 25 ans pour un prêt de 470 000 euros. Crédit obtenu par un couple, gagnant 7 300 euros nets par mois et ayant 38 000 euros d'apport, qui achète sa résidence principale à Clermont-Ferrand.

Record absolu mais profil « exceptionnel »

0,65% sur 25 ans pour un prêt de 800 000 euros. Célibataire avec revenus nets de 50 000€ par mois, emprunt à 110%, épargne disponible supérieure à 500 000€, à Paris.

Source : *Meilleurtaux.com*

• 23/04/2019 - Le marché immobilier français se porte toujours aussi bien

En dépit de l'envolée des prix et du durcissement de la fiscalité, le marché immobilier français reste en pleine forme. Un dynamisme qui résulte en grande partie de la faiblesse des taux d'emprunt immobilier. En 2018, le marché a réalisé un record de ventes avec plus de 970 000 transactions.

Une évolution contrastée

En France, le prix moyen du mètre carré est estimé à 2 537 euros au mois de février 2019. Par rapport à la même période un an plus tôt, la hausse est de 1,2 %. Ces statistiques sont pourtant loin des réalités locales.

Dans les détails, le marché évolue de manière très contrastée. Il est fluide dans les grandes agglomérations et les zones à forte tension locative, et bien moins sur le reste du territoire.

À titre d'exemple, en région parisienne, les prix ont augmenté de 5,2 % sur une année. Une hausse similaire est constatée dans les grandes villes comme Toulouse, Rennes, ou encore Nantes alors que dans les zones rurales, les prix sont restés relativement stables.

Les investissements locatifs sont en hausse

Les transactions immobilières concernent en majorité des achats de résidence principale. Les chiffres révèlent toutefois une nette augmentation des investissements locatifs, plus particulièrement dans l'immobilier ancien. En 2018, ceux-ci ont représenté 21 % des ventes enregistrées, contre 15 % l'année précédente.

Apparemment, les Français sont décidés à investir en locatif, malgré le durcissement des règles fiscales et l'annonce de mesures d'encadrement des loyers.

À l'inverse, les investissements immobiliers ont ralenti dans le neuf. Un fait qui s'explique en grande partie par la refonte des dispositifs de défiscalisation de type Pinel.

Dans les agglomérations qui ne sont plus dorénavant éligibles, les ventes ont chuté. De même, dans les zones où la tension foncière est forte, l'offre n'arrive plus désormais à suivre la demande.

Investir dans l'ancien, dans les villes moyennes

Dans ce contexte, les investisseurs sont appelés à se rabattre dans l'immobilier ancien des agglomérations moyennes pour profiter du dispositif Denormandie.

Basé sur le même principe que le Pinel, ce mécanisme ouvre droit à une réduction fiscale de 12 ; 18 ou 21 %, dans la limite de 63 000 euros, pour toute rénovation de

logements anciens en vue de le mettre en location pendant une durée de 6, 9 ou 12 ans, sous réserve que le bien soit situé en « cœur de ville ».

Source : Meilleurtaux.com

- **19/04/2019 - Les premiers signes du retournement du marché immobilier apparaissent**

L'effet de la hausse constante des prix dans l'immobilier commence à se faire sentir depuis le début de l'année. Selon les observateurs, le marché est en train de stagner, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf. Bien qu'un grand nombre d'acheteurs envisagent toujours de faire l'acquisition d'un bien pour cette année, la baisse du pouvoir d'achat immobilier les contraint à remettre leurs projets à plus tard.

Les futurs acquéreurs ne se sentent pas rassurés

Même si les conditions d'octroi des prêts immobiliers ont été considérablement assouplies par les banques, les acquéreurs ont du mal à trouver des biens adaptés à leur budget.

Avec des prix de plus en plus inaccessibles, ceux qui sont décidés à se lancer n'ont souvent d'autre choix que de contracter des crédits à long terme (sur 25 ans voire plus).

Concernant l'investissement locatif, la hausse de la pression fiscale vient s'ajouter aux contraintes qui pèsent sur ce type de placement.

Il est vrai qu'il est possible de bénéficier des réductions d'impôts grâce à un certain nombre de dispositifs de défiscalisation immobilière. Mais les investisseurs préfèrent rester prudents.

Quoi qu'il en soit, le pourcentage des acheteurs potentiels qui s'attendent à une baisse des prix a augmenté et, selon les experts, il s'agit d'un signe annonciateur du retournement du marché.

La flambée des prix décourage les primo-accédants

Dans les zones les plus tendues, près de 60 % des acquéreurs trouvent que les prix sont exorbitants. Ils devront néanmoins faire face à cette situation et revoir leurs critères à la baisse, en particulier au niveau de la surface.

Par ailleurs, la révision de la politique d'accession à la propriété freine la demande dans le neuf, ce qui entraînera systématiquement une baisse des tarifs immobiliers.

Les professionnels du bâtiment se plaignent d'ailleurs du recul de leurs activités depuis près d'un an, une tendance qui va sûrement se poursuivre avec la baisse du pouvoir d'achat immobilier.

Source : Meilleurtaux.com

- **15/04/2019 - Contre toute attente, 2019 a bien commencé pour le marché immobilier français**

Le marché français de l'immobilier a gardé un bon dynamisme au début de cette année, à la surprise générale des principaux réseaux d'agences qui s'attendaient à un démarrage difficile. Malgré les prix repartis à la hausse, le nombre de transactions a suivi la même trajectoire, grâce notamment au maintien du taux d'emprunt à un niveau bas.

Une hausse généralisée, mais inégale, des prix

Les disparités au niveau des prix immobiliers entre les différentes villes de l'Hexagone subsistent toujours, avec Paris en tête des agglomérations les plus chères. Mais en général, les prix ont plus ou moins augmenté un peu partout en France au cours des deux dernières années.

Le crédit reste par ailleurs le moyen de financement privilégié, surtout à cause des taux très bas. Il suffit de procéder à un simulateur prêt immobilier pour constater leur faiblesse et comparer pour trouver les meilleurs.

Mais justement, les conditions d'octroi de crédit toujours particulièrement favorables aux emprunteurs ont masqué la hausse des prix qui a également été opérée par les réseaux d'agences. L'exception qui confirme la règle a été le réseau Orpi qui a opéré une baisse de 1,5 %. Ailleurs, les prix ont enregistré une hausse comprise entre 0,7 % et 2,7 %.

Le mouvement des Gilets jaunes a eu un impact moindre

Les vagues de violences engendrées par le mouvement des Gilets jaunes à la fin de l'année dernière – un mouvement qui est vraisemblablement toujours d'actualité – avaient suscité une grande inquiétude chez les professionnels de l'immobilier, surtout chez les agences.

Mais au moment de publier leurs chiffres du début d'année, les indicateurs semblent être au vert pour tous les réseaux d'agences, ou presque. En effet, depuis janvier donc, pour le réseau L'Adresse, les transactions immobilières ont connu une progression de 2 % lors des 3 premiers mois de 2019 par rapport à la même période l'année précédente.

Le réseau Laforêt présente un chiffre à peu près similaire (une hausse de 2,5 %), tandis que d'autres comme Orpi et Century 21 présentent même des ventes en progression de plus de 10 %.

Si le mouvement des Gilets jaunes ainsi que l'entrée en vigueur du prélèvement à la source ont pu laisser présager un essoufflement du marché, la réalité fut tout autre.

Pour le moment, le ralentissement du marché prédit par les observateurs se fait toujours attendre, pour la plus grande satisfaction des réseaux d'agences immobilières.

Source : Meilleurtaux.com

• 12/04/2019 - Le nombre de nouvelles constructions diminue de manière inquiétante

Le secteur de la construction neuve peine à se relever de sa morosité de l'an passé. Depuis le début de l'année, le nombre de permis de construire délivrés – autorisation indispensable pour pouvoir bâtir – a nettement régressé. Une tendance qui s'est accentuée au cours du premier trimestre 2019, encore plus entre janvier et février.

Une forte baisse des activités

Selon les données communiquées par le ministère du Logement, le nombre d'autorisations accordé s'élève à 100 700 sur la dernière période étudiée, entre décembre et février dernier. Comparé à la même période de l'année précédente, le nombre de permis de construire délivrés est en retrait de -12,5 %.

Une tendance similaire est constatée pour les opérations de mises en chantier qui présentent un repli de -11 % sur un an. Sur ce même trimestre, le nombre de constructions qui ont démarré est estimé à 105 000.

Dans les détails, la baisse des activités est particulièrement forte pour la construction d'immeubles. Sur ce segment, le nombre d'autorisations délivrées est en recul de -15 % en un an.

Le repli est d'autant plus important pour les mises en chantier. En effet, de nombreux immeubles ne verront finalement jamais le jour.

Plus d'un chantier sur cinq a été annulé au cours de la période étudiée, soit le chiffre le plus élevé jamais enregistré depuis 2010.

La suppression des aides en cause

Dans le secteur des maisons individuelles, la situation n'est pas meilleure. Avec la suppression et le recentrage des différents dispositifs d'aides à l'accession à la propriété, tel le prêt à taux zéro, les demandes de permis de construire sont de moins en moins nombreuses.

Par rapport à la période étudiée un an plus tôt, le nombre de permis délivrés marque une inflexion d'environ -10 %.

De l'avis des professionnels, l'effondrement de l'activité est principalement lié à la réforme des différentes aides à l'accès à la propriété.

Compte tenu du silence des élus sur le sujet, les acteurs du secteur de la construction estiment également que l'approche des élections municipales représente aussi un facteur d'attentisme.

Source : *Meilleurtaux.com*

- **10/04/2019 - Le marché de l'immobilier continue d'être dynamique, mais amorce un léger ralentissement**

Lorsqu'il est question de dynamisme du marché immobilier, les villes les plus souvent citées sont Paris, Lyon et Bordeaux. Mais dans ces trois villes, le marché semble s'être un peu assagi, observant un rythme plus soutenu. À l'inverse, Nantes est actuellement en proie à une fièvre immobilière.

Nantes, le nouvel eldorado immobilier français

Nantes connaît actuellement un véritable bouleversement de son marché immobilier. Un boom démographique prononcé et une qualité de vie des plus séduisantes ont conduit à l'explosion de la demande en logement, et dans la même foulée, à la flambée des prix.

En l'espace d'un an, le prix de l'immobilier a progressé de 10,3 % dans cette ville. Il est vrai que le prix au m² est encore très loin de celui affiché à Paris, mais la progression du prix est beaucoup plus importante que celle enregistrée dans la capitale (+4,8 %).

D'autres villes autrefois très prisées accusent un brusque ralentissement de la demande

Quatre grandes villes françaises se font remarquer en ce début d'année dans le domaine de l'immobilier, à cause d'une baisse continue de la demande en logement.

À Marseille, Nice, Bordeaux et Montpellier, le nombre de personnes à la recherche d'une résidence est en net recul, obligeant les vendeurs à revoir les prix à la baisse.

Le marché immobilier également conditionné par la santé financière des banques

La bonne santé du marché immobilier français de ces dernières années a été surtout portée par les efforts des banques qui ont compensé la flambée des prix par des taux de crédit historiquement bas.

Mais désormais soucieuses du taux d'endettement de leurs clients et cherchant aussi à retrouver le chemin du profit, de nombreuses banques pourraient bientôt revoir leur politique et opérer une hausse sur leur taux d'intérêt, et ce, même si la Banque centrale européenne (BCE) n'augmente pas son taux directeur.

De plus, les établissements prêteurs sont tenus de respecter le nouvel amendement sur la domiciliation bancaire voté par le parlement stipulant

« Qu'ils n'ont plus le droit d'exiger que leurs clients débiteurs détiennent un compte chez eux et qu'ils y placent leurs revenus »

Ce qui les oblige à imaginer de nouvelles approches commerciales.

Source : *Meilleurtaux.com*

- **05/04/2019 - L'immobilier tertiaire débute l'année en douceur**

Au 1er trimestre 2019, l'immobilier d'entreprise n'a pas démarré l'année en fanfare mais affiche des niveaux encourageants.

Après deux années jugées "record" par les spécialistes de l'immobilier tertiaire, 2019 a démarré sur des chiffres plus modestes, comme le confirment les dernières études des deux spécialistes du secteur, JLL et Knight Frank.

Ce dernier note d'ailleurs que "si un ralentissement était attendu, le résultat de ce début d'année est tout à fait honorable". Au premier trimestre de l'année 2019, Knight Frank a comptabilisé 3,8 milliards d'euros d'investissements, un volume en baisse de 8% comparé au premier trimestre 2018, mais dans lequel "le poids des grandes opérations s'est accru".

"61% de l'ensemble des montants engagés en France", concernent ainsi "14 transactions supérieures à 100 millions d'euros", relève Knight Frank, pour qui les opérations intermédiaires (50 à 100 millions d'euros) sont "à la peine" sur une année.

Report des entreprises en petite couronne

C'est là le seul point de divergence avec l'agence de conseil JLL, pour qui "seul le segment des transactions intermédiaires acte un surcroît d'activité de 2% en nombre et surtout de 17% en volume". A la différence de Knight Frank, JLL utilise la surface en m² pour calculer le niveau de transaction.

Mais les deux spécialistes de l'immobilier tertiaire s'accordent tous deux sur le démarrage en douceur du marché, qui n'a pas encore connu de "méga-deal". La petite couronne "se distingue" selon Knight Frank, et tire principalement profit des investissements. Une attractivité que JLL associe à une continuité du "phénomène de report des entreprises qui faute d'offre, se positionnent en 1ère périphérie".

Si ces premiers chiffres sont plus optimistes que les prévisions faites en fin d'année 2018, les observateurs restent dans l'expectative, quant aux conséquences de la conjoncture économique mondiale sur le marché français. Pour Vincent Bollaert, directeur du département investissement de Knight Frank, l'hexagone "continue de tirer parti du surcroît d'intérêt des investisseurs étrangers et de l'afflux de capitaux privilégiant les destinations les plus sécurisées de la planète".

Son homologue de JLL Stephan von Barczy lui, table sur un "contexte financier lié à la politique monétaire européenne (qui) reste favorable au marché de l'investissement immobilier" au détriment des places financières, marquées "par une forte volatilité des cours".

Source : batiactu.com

- **05/04/2019 - Immobilier : les ventes progressent toujours et les prix montent encore en ce début d'année**

Les transactions dans l'ancien ont progressé de 2,5 à 10% sur un an au premier trimestre, selon les réseaux d'agences immobilières. Dans les zones tendues, les prix continuent de s'envoler.

Les principaux réseaux immobiliers français, dont certains craignaient un début 2019 perturbé par les "gilets jaunes" et le prélèvement à la source, ont finalement bien commencé l'année avec une hausse des ventes et, majoritairement, des prix, montrent leurs chiffres publiés cette semaine.

Selon le réseau L'Adresse, qui compte 300 agences et publiait ses chiffres ce vendredi, le nombre de transactions (+3%) et le prix moyen au mètre carré (+2%) ont augmenté au premier trimestre, par rapport à la même époque l'an dernier. Les tendances sont semblables chez les autres grands réseaux français, qui ont tous publiés leurs statistiques au cours de la semaine. Orpi (1.250 agences), Century 21 (880 agences) et Laforêt (700 agences) ont tous fait état d'une hausse des ventes qui va de 2,5% pour le dernier à près de 10% pour les deux autres.

"Nous avons quelques interrogations sur l'impact des mouvements sociaux", avec la mobilisation des "gilets jaunes" depuis la fin 2018, "sur l'impact psychologique du prélèvement à la source et plus globalement sur les signaux perçus d'un marché immobilier qui semblait atterrir légèrement", a reconnu auprès de l'AFP Yann Jehanno, président de Laforêt. D'autres réseaux, dont Orpi, avaient formulé des interrogations semblables début 2019 lors de leur bilan annuel.

Or, c'est finalement un "début d'année 2019 dans la continuité de 2018", marquée dans l'ensemble par une progression des ventes comme des prix après déjà deux années de plein essor, a-t-il conclu.

Deux marchés distincts

Côté prix, la majorité des réseaux fait état de progressions au premier trimestre (+2,7% chez Century 21 et +0,7% chez Laforêt) à l'exception d'Orpi, au maillage territorial le plus régulier, chez qui ils reculent de 1,5%.

La majorité des réseaux soulignent à quel point ce chiffre agrégé dissimule des marchés très contrastés, non seulement entre Paris et le reste de la France, mais aussi entre grandes métropoles et reste du territoire. "En se penchant sur la carte, nous avons deux marchés: en zone tendue, nous constatons une hausse des prix de 2,2%, quand en zone non tendue les prix baissent légèrement de 0,5%", souligne dans un communiqué Christine Fumagalli, présidente d'Orpi.

Dans la capitale, le prix moyen au mètre carré dépasse 10.000 euros chez Century 21. Il est à 9.635 euros au sein du réseau L'Adresse

Source : lavieimmo.com Avec AFP

• 30/04/2019 - USA/Immobilier-Hausse des promesses de vente en mars

WASHINGTON/NEW YORK, 30 avril (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

*** LES PROMESSES DE VENTE EN HAUSSE DE 3,8% EN MARS**

30 avril - Les promesses de ventes de logements anciens ont atteint un pic de huit mois en mars, a annoncé mardi la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR).

L'indice calculé par la NAR s'est établi à 105,8 en mars, son plus haut niveau depuis juillet 2018 et en hausse de 3,8% par rapport au mois précédent (101,9, non révisé).

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 1,1% de cet indicateur en mars.

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.

Malgré une demande croissante, alimentée par la baisse des taux du crédit immobilier et le ralentissement de la hausse des prix, les reventes de logements ont diminué le mois dernier en raison de la pénurie de biens à vendre. (voir plus bas)

Sur un an, les promesses de ventes se sont contractées de 1,2% en mars.

*** LA HAUSSE DES PRIX IMMOBILIERS RALENTIT ENCORE**

30 avril - Les prix immobiliers dans les 20 principales métropoles des Etats-Unis ont augmenté de 3,0% sur un an en février, marquant un ralentissement plus important que prévu par rapport à janvier, montre mardi l'indice S&P/Case-Shiller.

Les économistes et analystes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 3,2% sur un an.

Le chiffre de janvier a été de son côté révisé en baisse, à 3,5% contre 3,6% annoncé initialement.

*** VENTES DE LOGEMENTS NEUFS SUPÉRIEURES AUX ATTENTES EN MARS**

23 avril - Les ventes de logements individuels neufs aux Etats-Unis ont augmenté en mars pour atteindre leur plus haut niveau depuis près d'un an et demi, montrent les statistiques publiées mardi par le département du Commerce, soutenues par la baisse des taux du crédit et celle des prix de l'immobilier.

En hausse de 4,5%, le nombre de ventes s'est élevé à 692.000 en rythme annualisé, le plus élevé depuis novembre 2017.

Mars marque le troisième mois consécutif de hausse du marché américain de l'immobilier neuf, qui représente environ 11,7% des ventes de logements aux Etats-Unis. Les ventes de février ont été révisées en baisse, à 662.000 unités contre 667.000 annoncé initialement.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne 650.000 ventes en rythme annualisé en mars, soit une baisse de 2,5% par rapport à février.

Le prix de vente médian des logements neufs a chuté de 9,7% en mars par rapport au même mois de 2018, pour tomber à 302.700 dollars, son plus bas niveau depuis février 2017.

Sur le marché du crédit, le taux des prêts immobiliers à taux fixe à 30 ans a diminué d'environ 80 points de base depuis novembre selon les données de la société de refinancement Freddie Mac.

*** REcul PLUS FORT QUE PRÉVU DES REVENTES DE LOGEMENTS**

22 avril - Les reventes de logements aux Etats-Unis sont retombées plus fortement que prévu en mars après leur rebond de février, dénotant une faiblesse persistante du marché immobilier américain en dépit de la baisse des taux hypothécaires et du ralentissement de la hausse des prix.

Elles ont chuté de 4,9% à 5,21 millions d'unités en rythme annualisé, selon les statistiques publiées lundi par la National Association of Realtors (NAR), principale fédération d'agents immobiliers du pays, qui a en outre révisé à la baisse le chiffre de février à 5,48 millions d'unités au lieu de 5,51 millions.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne un recul de 3,8% à 5,30 millions d'unités.

Sur un an, les reventes de logements, qui représentent environ 90% des ventes sur le marché, ont baissé de 5,4% - leur 13e mois consécutif de baisse en variation annuelle.

Le prix médian des logements a augmenté de 3,8% par rapport à mars 2018, à 259.400 dollars.

*** LES MISES EN CHANTIER À UN PLUS BAS DE PRÈS DE DEUX ANS**

19 avril - Les mises en chantier aux Etats-Unis ont reculé à un plus bas de près de deux ans en mars, pénalisées par la faiblesse persistante du secteur des maisons individuelles, ce qui suggère que le marché immobilier continue de souffrir en dépit de la baisse des taux d'intérêt.

Les mises en chantier ont reculé de 0,3% en rythme annuel ajusté des variations saisonnières, à 1,139 million d'unités le mois dernier, le niveau le plus faible observé depuis mai 2017, a indiqué vendredi le département du Commerce.

Les chiffres pour février ont par ailleurs été révisés à la baisse, à 1,142 million d'unités contre 1,162 million annoncé dans un premier temps.

Les permis de construire ont reculé de 1,7% à 1,269 million d'unités en mars, leur niveau le plus faible en cinq mois et leur troisième mois de repli consécutif.

Les permis de construire pour les maisons individuelles ont reculé à un plus bas de plus d'un an et demi en mars, un chiffre de mauvais augure pour les mises en chantier dans les prochains mois.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient une hausse des mises en chantier, à 1,230 million d'unités en mars.

La faiblesse prolongée de la construction résidentielle reflète probablement les pénuries de terrains et de main-d'œuvre, ainsi que le renchérissement des matériaux de construction.

*** LA CONFIANCE DES PROMOTEURS S'AMÉLIORE EN AVRIL-NAHB**

16 avril - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier s'est légèrement amélioré en avril comme attendu, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mardi.

L'indicateur progresse d'un point à 63, comme prévu par la majorité des économistes interrogés par Reuters.

L'indice de la NAHB avait touché en décembre son plus bas niveau depuis mai 2015 à 56.

Le sous-indice lié aux acheteurs potentiels a augmenté à 47 contre 44 en mars mais celui des perspectives de vente à six mois a reflué à 71 contre 72 (révisé de 71).

* HAUSSE DE 1% DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN FÉVRIER

1er avril - Les dépenses de construction aux Etats-Unis ont augmenté de 1,0% en février, leur troisième mois consécutif de hausse, pour atteindre leur plus haut niveau depuis neuf mois, a annoncé lundi le département du Commerce.

La hausse de janvier a en outre été révisée à la hausse, à 2,5% contre 1,3% annoncé initialement.

Les économistes interrogés par Reuters attendaient en moyenne une baisse de 0,2% en février.

Sur un an, les dépenses de construction ont progressé de 1,1% en février.

La hausse a été favorisée entre autres par le dynamisme des investissements dans l'immobilier résidentiel privé (+0,7%) et par celui des projets de construction publics (+3,6%).

Source : *fr.reuters.com*

• 03/04/2019 - Quand la Tech américaine investit le marché immobilier

La marketplace américaine de vente et achat de maisons sans intermédiaire Perch a levé 220 millions de dollars dans le cadre d'un investissement constitué de 20 millions de dollars en fonds propre et de 200 millions de dollars en emprunt. L'apport en fonds propres a été mené par l'investisseur historique FirstMark Capital, avec la participation d'Accomplice et Juxtapose. Ceux-ci avaient déjà soutenu Perch dans le cadre d'une levée de fonds de 10 millions de dollars en 2018, lors de laquelle l'entreprise avait également annoncé un emprunt de 20 millions de dollars. Au total, Perch a levé 250 millions de dollars depuis son lancement en septembre 2017 par Court Cunningham et Phil DeGisi.

Basé à New York avec des bureaux au Texas, Perch promet aux utilisateurs de sa plateforme de faciliter la vente et l'achat de leur maison. La start-up cible surtout les « dual trackers », soit des personnes qui cherchent à vendre leur propriété pour pouvoir en acheter une autre. Il s'agirait de 60 % de tous les acheteurs aux Etats-Unis. Concrètement, Perch, qui compte 70 collaborateurs et opère essentiellement à Dallas, Fort Worth et San Antonio, propose à ses clients vendeurs une offre d'achat valable six mois, période pendant laquelle la marketplace les accompagne également dans la recherche et l'achat d'une nouvelle maison. L'avantage réside dans le fait que la vente et l'achat peuvent être signés le même jour. Perch prend une commission de 6 % sur la vente réalisée par le client.

Plus de deux milliards de dollars levés entre 2018 et 2019 par les « iBuyers »

L'immobilier sans intermédiaire connaît une forte dynamique outre-Atlantique. En mars, le Californien Opendoor avait levé 300 millions de dollars, ce qui amenait le total de ses fonds levés à 1,3 milliard de dollars en un peu plus de quatre ans. Sa valorisation atteindrait aujourd'hui 3,8 milliards de dollars. L'entreprise opère dans 23 villes aux États-Unis (Atlanta, Austin, Charlotte, Las Vegas, Tucson...) et revendique 36 000 clients. Opendoor déclare vendre et acheter 3 000 maisons par mois.

Toujours en mars, la start-up de Phoenix Offerpad avait de son côté levé pas moins de 975 millions de dollars en fonds propres et en emprunt. Le but : financer son développement dans les villes où l'entreprise est déjà présente (Phoenix, Atlanta, Charlotte, Dallas, Fort Worth, Houston, Las Vegas, Los Angeles, Orlando, Phoenix, Raleigh, Salt Lake City, Tampa, Tucson, San Antonio). En tout, l'entreprise a levé près d'1,4 milliard de dollars depuis son lancement en 2015.

En janvier dernier, la plateforme en ligne de reprise de maisons Knock avait bouclé un tour de table de 400 millions de dollars pour développer sa plateforme technologique propriétaire et financer son expansion aux Etats-Unis. L'entreprise créée en 2015 opérait jusque-là dans cinq villes américaines (Atlanta, Charlotte, Raleigh-Durham, Dallas et Fort Worth).

En tout, les quatre entreprises, appelées des « iBuyers », ont levé presque 3 milliards de dollars en cinq ans, dont près de 2,3 milliards entre 2018 et 2019. Plus tôt cette année, l'entreprise d'annonces immobilières Zillow, historiquement positionné sur la recherche et la gestion de logements, avait en outre annoncé son intention de se concentrer sur son offre Zillow Offers. Celle-ci propose aux vendeurs de faire des demandes d'offres directement à Zillow.

Avec son nouvel investissement de 20 millions de dollars en fonds propres, Perch entend suivre la tendance en développant ses activités aux Etats-Unis. L'emprunt de 200 millions de dollars lui servira à financer l'achat de nouvelles propriétés.

Source : .frenchweb.fr

- **24/04/2019 - Brexit : les expatriés français gagnent en pouvoir d'achat immobilier**

Les attermoissements autour de l'accord avec l'Union européenne pour la mise en œuvre du Brexit pèsent sur le cours de la livre sterling. Cette situation de change favorable aux expatriés offre une occasion d'acquérir des biens à bon prix. La vigilance reste toutefois de mise. Breteuil Immobilier nous éclaire sur cette situation exceptionnelle.

Depuis la décision des Britanniques de quitter l'Union européenne, les expatriés présents outre-Manche ont dans l'ensemble gagné en pouvoir d'achat immobilier. D'abord, en raison d'un change favorable avec par exemple, un yen qui s'échange à 0,83 livre sterling contre 0,51 livre sterling entre avril 2009 et mai 2016, ou un dollar qui s'échange à 0,81 livre sterling contre 0,59 livre sterling entre 2009 et 2016. Quant à l'euro, la parité est passée d'une fourchette de 0,70 à 0,91 livre sterling à celle de 0,85 à 0,91 au gré des retournements de situations à Westminster.

Un marché immobilier pour les acheteurs internationaux

Ensuite, le marché immobilier connaît un ralentissement de sorte que les acheteurs sont beaucoup moins nombreux que les vendeurs. Par conséquent, les prix se rééquilibrent : une situation qui n'avait pas été vue depuis près de vingt ans. "Les expatriés du monde entier y trouvent une qualité de vie pluriculturelle quasiment unique", relève Arsène Colarossi, directeur des agences Breteuil Immobilier à Londres. "La capitale britannique est en phase avec leurs habitudes." Alors avec un change favorable, ils ont un intérêt supplémentaire à acheter à Londres : "Les principaux acquéreurs sont soit des Anglais peu impactés par l'évolution des devises, soit des internationaux qui souhaitent trouver une opportunité", constate-t-il. Enfin, il ne faut pas oublier le niveau des taux d'intérêts toujours très bas. Un bon moyen d'obtenir un financement à moindre coût, mais attention aux démarches qui peuvent être moins faciles qu'en France.

Les maisons et les appartements détenus par les Français ont la cote...

Dans les faits, "les propriétaires londoniens ne veulent pas vendre à n'importe quel prix", avertit l'équipe de Breteuil Immobilier à Londres. Particulièrement les Français qui ont acheté et rénové totalement leur intérieur apportant avec eux la fameuse « touche française » très prisée des étrangers, une véritable valeur ajoutée sur le marché londonien. "Les transactions interviennent après des négociations assez âpres", ajoute l'équipe. D'ailleurs, les vendeurs ont tout intérêt à ne pas se précipiter, contrairement aux acheteurs. Car en cas de Brexit dur, la livre sterling va encore baisser et attirer de nouveaux investisseurs.

Le statut juridique du bien : une clé de voûte du prix

Un dernier élément impacte le prix de manière tout à fait significative : le statut juridique. En Grande-Bretagne, un bien se détient en pleine propriété (freehold) ou en bail emphytéotique (leasehold). Les biens en freehold sont les plus chers car peu nombreux et le propriétaire en jouit à vie. A l'inverse, les biens en leasehold peuvent être une occasion d'achat à moindre frais avec le bail d'une durée de 99 ans et plus. "Au moment de la revente, on tient compte du prix payé pour le renouvellement du bail, indique Breteuil Immobilier. S'il doit intervenir d'ici 20 ans, le prix va être singulièrement réduit (30 % de la valeur) pour tenir compte des sommes qu'il faudra verser pour renouveler le bail (70 % de la valeur). S'il vient d'être renouvelé ou doit l'être au-delà de 80 ans, cela n'impacte pas le prix." Depuis 2004, il faut aussi tenir compte d'un nouveau statut : la copropriété. Elle fonctionne comme en France et s'apparente à un freehold mais détenu à plusieurs.

Enfin, les us et coutumes diffèrent d'un pays à un autre. Si, en France, le prix de vente est fixé lors de l'acceptation de l'offre, outre-Manche, le prix définitif est celui négocié au dernier moment lors de la signature du contrat de vente. Même durant la rédaction du contrat, le chiffre peut évoluer à la faveur de l'un ou l'autre des protagonistes. Arsène

Colarossi de Breteuil Immobilier rassure cependant : "Aucune partie n'a intérêt à frustrer l'autre. Chacun doit être satisfait de la transaction, et notre rôle en tant qu'agence immobilière est primordial."

Source : frenchmorning.com

- **17/04/2019 - Les prix des logements augmentent au plus bas depuis six ans avec la croissance du Brexit**

La capitale reste le pays le plus cher du Royaume-Uni pour acheter une propriété, avec des maisons qui se vendent au prix moyen de 460 000 £.

Les prix des logements en Grande-Bretagne ont augmenté à leur rythme le plus lent depuis plus de six ans, Londres connaissant sa plus forte baisse depuis une décennie, les préoccupations du Brexit freinant la croissance.

L'Office for National Statistics a indiqué que les prix moyens des logements au Royaume-Uni avaient augmenté de 0,6% en février par rapport à janvier, soit le taux de croissance le plus faible enregistré depuis septembre 2012, après une baisse de 1,7% en janvier.

Le prix d'une maison londonienne moyenne a baissé de 3,8% sur l'année, la plus forte baisse depuis les profondeurs de la dernière récession de la mi-2009 et plus rapide que la baisse de 2,2% enregistrée de janvier à janvier.

De manière inattendue, la mesure de l'inflation par l'indice des prix à la consommation (IPC) est restée inchangée à 1,9% en mars, ce qui offre un peu de répit aux ménages britanniques.

Les taux d'intérêt sur les prêts accordés aux étudiants d'Angleterre, du Pays de Galles et d'Irlande du Nord seront toutefois fixés à 5,4% après que la mesure de l'indice des prix de détail de mars (IPP) de l'inflation se serait établie à 2,4%.

Le gouvernement utilise la lecture de mars de l'IPP - qui est généralement supérieur à l'IPC - plus trois points de pourcentage pour fixer le taux appliqué aux prêts étudiants chaque année. Le taux est plus bas qu'il y a un an, quand un RPI de 3,3% en mars 2018 avait poussé les taux d'intérêt des prêts étudiants à 6,3%.

Un comité influent de la Chambre des lords a appelé le gouvernement à cesser d'utiliser RPI pour les prêts étudiants, arguant que c'est injuste, car les ministres utilisent différentes mesures de l'inflation quand cela leur convient le mieux. Bien que de nombreux paiements au gouvernement soient déterminés par le RPI, plusieurs avantages qu'il a payés ont été basculés vers la mesure de l'IPC inférieur.

La dernière analyse réalisée par l'ONS suggère que le ralentissement de la croissance des prix de l'immobilier en Grande-Bretagne s'est étendu de Londres à d'autres régions du pays. Les prix des logements ont glissé dans le sud-est de l'Angleterre, alors que le Yorkshire et le Humber ont connu une croissance nulle, tandis que les prix ont chuté dans le nord-est.

La valeur des propriétés est toutefois en nette progression dans les Midlands et le nord-ouest, où la valeur moyenne d'une maison est inférieure à la moyenne nationale de 226 000 £. Alors que les prix des maisons à Londres ont chuté au cours de l'année, la capitale reste le pays le plus cher en Grande-Bretagne pour acheter une propriété, avec une moyenne de 460 000 £.

L'instantané survient après que le parti travailliste eut lancé l'idée d'un objectif d'inflation des prix de l'immobilier afin de limiter la croissance des prix de l'immobilier à travers le pays. Ce n'est toujours qu'une idée, et le parti n'a pas expliqué comment cette politique fonctionnerait à une époque où la croissance des prix de l'immobilier ralentissait, ni comment elle pourrait varier pour faire face aux différents taux de croissance à travers le pays.

L'Office for Budget Responsibility, le prévisionniste économique du gouvernement, s'attend à une baisse du prix moyen des logements dans l'ensemble du pays cette année. Les prix ont toutefois augmenté dans l'ensemble du pays au cours des deux dernières décennies, pour atteindre sept fois le salaire moyen à temps plein, contre

quatre fois plus à la fin des années 90. Les économistes ont déclaré que l'accélération des prix au cours des dernières années signifiait que la croissance des prix devait toujours s'atténuer à mesure que les maisons devenaient inabordables.

Les économistes ont également déclaré que les incertitudes autour du Brexit freinaient la croissance, en particulier sur le marché immobilier londonien, après des années de prix supérieurs à l'inflation.

La croissance des prix a ralenti depuis le milieu de 2016, le nombre de transactions ayant diminué à la suite du référendum sur l'Union européenne, l'incertitude politique accrue ayant mis de nombreux propriétaires à l'abandon. Les analystes ont déclaré que les modifications fiscales et les restrictions sur la croissance du secteur de la location-location avaient également un impact.

Les salaires moyens en Grande-Bretagne ont finalement commencé à augmenter, aidant les ménages à réparer les dommages causés à leurs finances depuis la crise financière. Les économistes ont déclaré que cela devrait soutenir la demande de logements à l'avenir.

Russell Galley, directeur général de Halifax, a déclaré: «Bien que le ralentissement de la croissance des prix de l'immobilier ne soit pas bien accueilli par les propriétaires, le rétrécissement de l'écart entre les prix et les salaires devrait améliorer l'abordabilité des prêts hypothécaires pour tous».

N.B article traduit de l'anglais en français

Source : theguardian.com

- **17/04/2019 - GB/Indicateurs-Inflation stable à 1,9% en mars, alerte sur l'immobilier**

LONDRES, 17 avril (Reuters) - Principaux indicateurs macroéconomiques britanniques publiés depuis le début du mois:

- *** INFLATION STABLE À 1,9% EN MARS, DÉCRUE DANS L'IMMOBILIER**

17 avril - Le taux annuel d'inflation est resté stable à 1,9% en mars, au lieu de la légère accélération attendue par les économistes, mais les chiffres publiés mercredi par l'Office national de la statistique (ONS) sont surtout marqués par une décélération sensible dans l'immobilier, notamment à Londres où les prix ont accusé leur plus forte baisse depuis près de dix ans.

Les économistes prévoyaient en moyenne un taux d'inflation de 2,0% le mois dernier au Royaume-Uni.

"L'inflation est stable, avec une hausse des prix de carburants qui a été compensée par des baisses dans l'alimentaire et aussi une hausse moins forte que l'an dernier pour les jeux vidéo", a commenté Mike Hardie, statisticien à l'ONS.

La stabilisation de l'inflation permet à la Banque d'Angleterre de rester en retrait en attendant l'issue du Brexit, qui vient d'être reporté une nouvelle fois.

Ces incertitudes ont continué de peser sur les prix immobiliers, dont la croissance a ralenti à 0,6% en février sur un an - son niveau le plus faible depuis six ans et demi, après une hausse de 1,7% en janvier.

A Londres, les prix des logements ont chuté de 3,8% sur un an, du jamais vu depuis la mi-2009. Le malaise dans la capitale a en outre gagné le sud-est de l'Angleterre, où les prix ont baissé pour la première fois depuis 2011.

Source: zonebourse.com

- **15/04/2019 - Le marché immobilier britannique «en ligne avec le rallye de secours du Brexit en été»**

Les prix demandés sont traditionnellement forts pendant la période de pointe des ventes de maisons au printemps, mais Rightmove a déclaré que la hausse enregistrée le mois dernier était la plus forte depuis 2016. Photo: Robert Harding / Rex Shutterstock

Le marché immobilier devrait organiser un "redressement" du Brexit au cours de l'été, selon le plus grand site Internet immobilier britannique, après avoir révélé des signes de rebond des prix au cours du mois dernier.

Rightmove a déclaré que les prix demandés sur son site Web avaient bondi de 1,1% en moyenne - une augmentation de 3 447 £ - entre le mois et le 6 avril, mais restaient inférieurs de 0,1% à leur niveau de l'an dernier.

Selon lui, le retard du Brexit devrait renforcer la confiance dans le marché. Miles Shippside, de Rightmove, a déclaré: «Il ne fait aucun doute qu'il reste encore beaucoup de rebondissements, mais cette prolongation pourrait donner aux déménageurs hésitants l'encouragement de savoir qu'il existe maintenant une fenêtre de certitude relative en ces temps incertains Afficher plus

Nous n'anticipons pas une poussée de l'activité, mais peut-être une vague de répit qui dégagera une demande accumulée afin de tirer profit des prix immobiliers statiques et des prêts hypothécaires à taux fixe bon marché."

Les prix demandés sont traditionnellement forts pendant la période de pointe des ventes de maisons au printemps, mais M. Rightmove a déclaré que la hausse enregistrée le mois dernier était la plus forte depuis 2016.

Cependant, ses données montrent que le temps nécessaire pour vendre une propriété reste à des niveaux élevés, à environ 67 jours, bien qu'il reste en dessous du sommet atteint au début de l'année.

L'analyse de Rightmove contraste nettement avec l'évaluation du marché faite par les géomètres britanniques la semaine dernière. La Royal Institution of Chartered Surveyors a déclaré qu'il était probable que les prix des logements baisseraient au niveau national au cours des six prochains mois et qu'à Londres et dans le sud-est, les baisses se poursuivraient pendant une année complète.

Les données récentes sur les prix des logements sont devenues extrêmement volatiles, le nombre de transactions en baisse entraînant des chiffres mensuels extrêmement variables.

Halifax a signalé qu'en février, les prix avaient enregistré une hausse extraordinaire de 5,9% sur le seul mois. Cependant, son rapport de mars indiquait que les prix avaient chuté de 1,6%. La plupart des économistes de l'habitat déconseillent de lire trop dans les données d'un mois, les chiffres trimestriels et annuels étant un guide plus fiable.

Les erreurs de tarification suscitent également une inquiétude généralisée, les agents immobiliers souhaitant bien maîtriser le nombre décroissant de propriétés répertoriées en raison des attentes démesurées quant au prix de vente probable.

Une enquête menée par le Times ce mois-ci a révélé que les grandes chaînes d'agences immobilières surévaluaient jusqu'à un cinquième des biens immobiliers - puis qu'ils réduisaient considérablement pour réaliser une vente - pratique qui pourrait induire les vendeurs en erreur en leur faisant payer des taux de commission plus élevés.

Rightmove a déclaré que la plus grande partie du marché immobilier était celle des maisons familiales, les parents n'étant plus en mesure de différer le déménagement en raison des incertitudes liées au Brexit.

Shippside a déclaré: «Les propriétés situées dans le secteur intermédiaire sont souvent des secondes marches qui dépassent leur première propriété et il est de plus en plus difficile de différer un déménagement avec des enfants en croissance. Ils ont peut-être déjà pris du retard d'un an ou deux dans l'attente de la clarté du Brexit et, naturellement, leur patience est à bout.

N.B article traduit de l'anglais en français

Source : theguardian.com

Espagne

- **30/04/2019 - "Le Belge adore acheter de l'immobilier en Espagne". Voici pourquoi!**

L'Espagne, pour beaucoup de Belges, n'évoque pas les dernières élections mais plutôt une résidence secondaire pour ses vieux jours. Amid Faljaoui, notre chroniqueur éco, nous en dit plus sur cette passion des Belges pour la brique espagnole.

Pour les Belges, l'Espagne dont on parle aujourd'hui ne se résume pas aux dernières élections. L'Espagne est plus que jamais le pays où les Belges aiment avoir leur résidence secondaire. D'ailleurs, c'est simple, le Belge est devenu le 4ème acheteur de bien immobilier espagnol après les Britanniques, les Allemands et nos amis Français.

Toutes les agences immobilières détenues ou gérées par des Belges en Espagne le confirment : le Belge adore acheter de l'immobilier en Espagne. Et son budget moyen a même augmenté au fil du temps.

Si le budget pouvait fluctuer autour des 200.000 euros, aujourd'hui, le montant moyen tourne plutôt autour de 300 ou 350.000 euros. Ce qui est aussi intéressant de noter, c'est que l'Espagne était auparavant une destination pour les personnes plus âgées, mais ce n'est plus le cas aujourd'hui, la moyenne d'âge des acheteurs se situe plutôt entre 25 et 45 ans. Pour la simple raison que le Belge, à l'inverse d'autres nationalités, n'investit pas seulement pour lui-même mais pour ses enfants ou ses petits-enfants. Et généralement, les goûts des candidats acheteurs ont également changé au fil du temps.

Si les résidences de type andalous ont eu la cote, ce n'est plus le cas aujourd'hui, la prime est donnée aux immeubles neufs, minimalistes et tout blanc. Mais ça c'est pour le volet belge.

Le Belge est devenu le 4ème acheteur de bien immobilier espagnol

Plus globalement, certains observateurs se demandent si aujourd'hui, il n'y a pas un début de bulle immobilière en Espagne. Les prix ont explosé à Barcelone, à Madrid et dans les capitales de province. Certains expliquent cette fièvre immobilière par le fait que le marché de la location est très fort et offre un rendement de l'ordre de 7% en ce moment. Et d'autres se rassurent en se disant que c'est normal que les prix de la brique espagnole augmentent car ce n'est qu'un effet de rattrapage du marché.

Mais bon, même si elle évoquée, cette bulle immobilière semble encore loin de se concrétiser, ne serait-ce que parce qu'avant la crise, les Espagnols s'endettaient à hauteur de presque 8 fois annuels en moyenne pour acheter un logement contre 5.5 salaires annuels aujourd'hui.

Et puis la différence par rapport à la grande période de spéculation, c'est qu'avant la crise immobilière, les Espagnols consacraient la moitié de leur salaire à payer leur logement, aujourd'hui, on tourne autour de 35%. Les Espagnols ne sont donc pas amnésiques et tant mieux !

Source: trends.levif.be

- **03/04/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Avril 2019**

Réduction de 99% de l'impôt sur les successions et les donations en Andalousie !

Ce n'est pas un poisson d'avril ! Le Président de la Junta de Andalucía (région andalouse), Juanma Moreno, a annoncé le lundi 1er avril que le Conseil de Gouvernement de la communauté andalouse approuverait le 9 avril, par décret-loi, la fin de l'impôt sur les successions et les donations dans la région, avec la mise en place d'une réduction de 99 % de la taxe. Selon Moreno, cette date « deviendra historique dans le cadre de la politique fiscale » de l'Andalousie, car il s'agit d'un impôt « injuste et contre-productif ». Concrètement, un couple résident en Andalousie qui veut donner

10.000 € à ses enfants devait payer 782 € d'impôts avant le 9 avril, il ne paiera plus que... 7,82 € à partir du 9 avril !

Premier trimestre 2019 : hausse des prix des logements de 4,9%

Selon la société d'expertise immobilière Tinsa, les prix des logements ont augmenté de 4,9% au premier trimestre 2019 par rapport au premier trimestre 2018. C'est le dixième trimestre de hausse des prix consécutive en Espagne ! Alors que cette hausse est modérée à Madrid et à Barcelone, sept autres capitales provinciales affichent une croissance à deux chiffres. Ainsi, Burgos, Valladolid, Malaga, Saragosse, Valence, Tarragone et Palma de Majorque affichent une réévaluation de plus de 10% au premier trimestre. A l'opposé, le prix moyen a diminué dans 14 capitales par rapport à la même période en 2018. En particulier, de près de 10% pour Lugo et Soria, et de 3% à 4% pour Pontevedra, Zamora et Jaén.

Les loyers chauffent : niveaux record dans onze capitales provinciales

La forte demande pour la location en Espagne a provoqué une hausse du prix des loyers. Les prix ont atteint un niveau supérieur à la période avant crise immobilière des années 2007 et 2008. Selon le site Fotocasa, ce phénomène concerne en particulier quatre capitales provinciales : Madrid, Barcelone, Palma de Majorque et Malaga. Et ce sont aussi les 4 villes où la croissance des « pisos turísticos » (les appartements touristiques) a été la plus forte. Il semble néanmoins que les mesures récentes prises par ces villes pour limiter les Airbnb & Cie commencent à avoir des effets positifs sur les loyers. Ainsi à Barcelone, les prix moyens des loyers se sont stabilisés, et ont même légèrement diminué de 16,26 €/m² en janvier 2018 à 16,06 €/m² en janvier 2019.

Régulation des « pisos turísticos » à Madrid approuvée

Le "Plan Especial de Regulación de los pisos turísticos" (Plan de régulation des appartements touristiques), a été approuvé par le Conseil Municipal de la ville de Madrid. Nous vous annonçons les détails de ce plan en exclusivité dès mai 2018. Avec la nouvelle norme, la location touristique de plus de 90 jours deviendra une activité commerciale et une licence sera obligatoire. De plus, la location touristique dans les logements sans accès indépendant depuis la rue est interdite (ce qui concerne la quasi-totalité logements touristiques en étage). Selon la municipalité, le plan a trois objectifs. D'une part, préserver l'utilisation résidentielle dans le centre urbain. Deuxièmement, assimiler les conditions d'utilisation professionnelle de l'hébergement à toute autre utilisation professionnelle, qu'elle soit commerciale ou de bureau. La troisième considère le logement touristique comme un usage professionnel de l'hébergement ; il doit donc remplir les mêmes conditions que tout autre établissement d'hébergement touristique professionnel.

Notre avis : cela devrait réduire de moitié le parc des logements touristiques à Madrid.

Que pouvez-vous acheter avec 300.000 € ?

Selon Century 21, Barcelone et Madrid sont au 4ème et 6ème rang des villes les plus chères en Europe. Pour 300.000 euros, vous pouvez à peine acheter 18 m² à Londres, 31 m² à Paris et 35 m² à Munich. Ce sont les trois villes les plus chères d'Europe. Ensuite l'écart se creuse et on trouve les deux grandes villes espagnoles avec 70 m² pour Barcelone (comme à Berlin) et 80 m² à Madrid (à égalité avec Prague). Les villes dans le monde qui sont les moins chères ? Le Cap en Afrique du Sud où on peut acheter 600 m² pour 300.000 € et Tirana en Albanie avec 500 m².

L'investissement dans l'immobilier de bureau au beau fixe

L'immobilier de bureau vit une seconde jeunesse. Le volume des transactions réalisées en Espagne sur le marché des bureaux s'élève à près d'un milliard d'euros au premier trimestre 2019. Plus du double du premier trimestre de l'année. C'est le meilleur chiffre depuis la crise de 2008. 90% de l'investissement est concentré à Madrid: Les opérations les plus importantes ont été la vente d'un portefeuille d'actifs d'Hispania par Blackstone à Zurich et le portefeuille d'Autonomy acquis par Starwood. Les prix sont en moyenne 12% inférieurs à la moyenne européenne à Madrid, et 39% à Barcelone.

L'Espagne, second pays au monde pour le nombre de Sociétés immobilières cotées en bourse

En six ans, l'Espagne est passée de zéro à des dizaines de sociétés cotées en bourse sur le marché immobilier. Elles sont connues sous le nom de socimis. Sous cette dénomination, 72 sociétés sont cotées dans les Bourses espagnoles en mars 2019. Cinq d'entre elles sont sur le marché continu et le reste sur le marché alternatif. Seuls les Etats-Unis en ont plus avec 200 sociétés cotées. Le Japon est en troisième position avec 63. Mais la grande majorité d'entre elles sont de petites sociétés et la valorisation totale des socimis espagnoles situe le pays en dixième position derrière les USA, le Japon, le Royaume-Uni, la France, l'Australie, les Pays-Bas... Ce qui impliquera nécessairement des fusions dans les années à venir.

La banque Santander crée Landmark Iberia dotée de 4000 millions d'euros de terrain

Santander crée une société de gestion immobilière «ad hoc» chargée de mettre en valeur les terrains de la banque. Landmark Iberia est née avec l'idée d'avancer dans les procédures nécessaires pour mettre ces parcelles sur le marché. Leur valeur brute est estimée actuellement à 4 000 millions d'euros. Landmark Iberia sera l'un des plus grands propriétaires terriens en Espagne.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **30/04/2019 - Chine/Indicateurs-Le PMI manufacturier inférieur aux attentes-Caixin**

- * **HAUSSE DE 12% DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN MARS**

17 avril - L'investissement immobilier a bondi de 12% en mars sur un an en Chine, sa plus forte hausse depuis huit mois, à la faveur d'un assouplissement des conditions de crédit qui a soutenu la demande et amélioré le sentiment du marché.

Le chiffre de mars marque une légère accélération par rapport à la hausse de 11,6% enregistrée en cumulé sur janvier et février. Il s'agit de la hausse la plus forte depuis janvier 2018, quand l'investissement immobilier, essentiellement résidentiel, avait progressé de 13,2%.

Sur les trois premiers mois de l'année, l'investissement immobilier affiche une croissance de 11,8% contre +10,4% au premier trimestre 2018. Il s'agit de la plus forte hausse depuis le premier trimestre 2014.

- * **PRIX DANS L'IMMOBILIER NEUF +0,6% EN MARS**

16 avril - Les prix de l'immobilier neuf ont augmenté de 0,6% en mars, par rapport à février, mois durant lequel ils avaient progressé de 0,5%, selon les calculs de Reuters à partir des données publiées mardi par le Bureau national de la statistique.

Sur une base annuelle, les prix dans les 70 principales agglomérations chinoises ont augmenté de 10,6% en mars alors que leur hausse sur un an était ressortie à 10,4% en février.

Les prix de l'immobilier en Chine devraient augmenter encore plus que prévu cette année, montre un sondage récent réalisé par Reuters, alors que Pékin exhorte les banques à augmenter leurs prêts et à baisser leurs taux d'intérêt pour soutenir l'activité économique.

Source: fr.reuters.com

- **17/04/2019 - Chine : hausse de 11,8% des investissements dans l'immobilier au premier trimestre**

Les investissements dans l'immobilier en Chine ont augmenté de 11,8% en glissement annuel au premier trimestre de l'année, a annoncé mercredi le Bureau d'Etat des statistiques.

La croissance était en hausse par rapport à l'expansion de 11,6% enregistrée au cours des deux premiers mois.

Source: French.xinhuanet.com

- **17/04/2019 - Chine : hausse des prix du logement en mars**

Les prix du logement dans 70 grandes villes chinoises ont enregistré une hausse en mars, a-t-on appris mardi de données officielles.

Les prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont augmenté de 0,2% en glissement mensuel en mars, contre 0,3% en février, a annoncé le Bureau d'Etat des statistiques dans un communiqué.

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

Alors que les prix des logements neufs ont légèrement augmenté, les prix des logements à la revente ont montré des signes de rebond.

Les prix des logements à la revente dans quatre villes de premier rang ont signalé une croissance mensuelle moyenne de 0,3%, alors que ceux dans 31 villes de deuxième rang ont été en hausse de 1,2%, contre une baisse de 0,2% en février.

Dix des 70 villes ont signalé une baisse mensuelle des prix des logements à la revente en mars, contre 14% en février.

Liu Jianwei, statisticien du Bureau d'Etat des statistiques, a expliqué que les gouvernements locaux avaient maintenu des politiques immobilières différenciées en mars pour garantir un développement du marché de l'immobilier avec une continuité des politiques.

Source: french.peopledaily.com.cn