

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE MARS 2019

Maroc

- ▶ Lutte contre la spoliation foncière par la modification du Code pénal imposant des sanctions pécuniaires lourdes aux avocats, adouls et notaires auteurs de faux ;
- ▶ Légère progression des prix de l'immobilier au dernier trimestre de 2018 de 0,3% (0,8% à 1,3% pour le résidentiel, 0,9% à 5,5% pour les terrains et 3,4% à 6,2% pour les biens à usage professionnel ;
- ▶ Hausse des transactions (7,2% pour Casablanca, 18,6% pour Marrakech 9,4% pour Rabat et 8,5% pour Tanger) ;
- ▶ Atonie du secteur à cause de plusieurs facteurs entre autres, faible pouvoir d'achat et un rapport qualité-prix fortement déséquilibré ;
- ▶ Redynamisation du secteur immobilier par la société franco-marocaine urban Land.

France

- ▶ Croissance du nombre de logements anciens vendus en Ile-de-France de novembre 2018 à janvier 2019 de 2% par rapport à novembre 2017-janvier 2018 ;
- ▶ Hausse des prix de vente dans l'ancien de 4,7% pour les appartements et 4,1% pour les maisons. Le neuf, lui est resté relativement stable ;
- ▶ Recul des permis de construire de 12,5% entre décembre et février, par rapport à la même époque un an plus tôt, tandis que le nombre de mises en chantier a baissé de 11,0% ;
- ▶ Hausse du nombre de logements certifiés de +21 % en 2018 par rapport à l'année précédent ;
- ▶ Chute des autorisations de 6,9% (-8,4% en individuel, -5,5% en collectif) ;
- ▶ Baisse des mises en chantier de 11,1% (-11,7% en individuel, -10,8% en collectif) ;
- ▶ Hausse des ventes d'habitat individuel de +1,1% en glissement annuel sur les trois mois concernés ;
- ▶ Bond des prix de l'immobilier ancien de 3,2 % en données provisoires (3.4 % pour les maisons et 3,1 % pour les appartements) et ceux des logements neufs, 3,1 % en 2018 par rapport à 2017 ;
- ▶ Baisse des ventes de logements neufs de 10,5 % en 2018.

Etats-Uni

- ▶ Hausse des prix immobiliers dans les 20 principales métropoles de 3,6% sur un an en janvier ;
- ▶ Chute des mises en chantier de 8,7% en rythme annualisé ;
- ▶ Baisse du nombre de permis de construire de 1,6% à 1,296 million en février ;
- ▶ Progression des reventes de 11,8% en février ;
- ▶ Bond du prix médian des logements de 3,6% par rapport à février 2018 ;
- ▶ Stabilité de l'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier ;
- ▶ Baisse des ventes de 6,9% au volume annuel. Par rapport à janvier 2018, elles ont baissé de 4,1% ;
- ▶ Recul du prix moyen de vente dans le neuf de 3,8% en janvier, par rapport à janvier 2018 ;
- ▶ Bond des dépenses de construction de 1,3% en janvier (4,9% pour les constructions publiques, 0,2% pour celles du privé et celles concernant des projets résidentiels privés ont baissé de 0,3%) ;
- ▶ Hausse des mises en chantier de 18,6% le mois dernier ;
- ▶ Bond du nombre de permis de construire de 1,4% ;
- ▶ Recul des ventes de logements neufs de 2,4% sur un an ;
- ▶ Hausse des ventes de maisons familiales de 1,5%.

Royaume-Uni

- ▶ Baisse des prix demandés de 0,8% au Royaume-Uni en mars et de 1,1% à Londres inférieurs à ceux du mois précédent et de 5,5% inférieurs à ceux de mars dernier ;
- ▶ Légère hausse de la croissance des prix de l'immobilier de 0,4% en février ;
- ▶ Baisse du nombre de ventes convenues en février soit inférieur de 7% à la même période en 2018.

Espagne

- ▶ Chute des prix durant la crise, de plus de 40 % en moyenne, et même de 60 % dans certaines zones ;
- ▶ Evolution du marché immobilier avec une hausse de 7% ;
- ▶ Prévission d'une augmentation de 5% du prix des biens immobiliers en 2019 ;
- ▶ Hausse des prix dans la capitale espagnole, de plus de 30 % en deux ans.

Chine

- ▶ Hausse des investissements de 11,6% sur un an, soit supérieure de 9,5% enregistrée en 2018 ;
- ▶ Bond des investissements dans les immeubles résidentiels de 18% sur un an ;
- ▶ Hausse des prix des logements neufs en février dans les villes de premier rang de 4,1%, et ceux des villes de deuxième et troisième rangs ont progressé respectivement de 12% et de 11,1% sur un an ;
- ▶ Progression du secteur de 4,5% en 2018, meilleure que l'année précédente mais toutefois bien faible.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-10

- 29/03/2019 - Spoliation immobilière. Gare aux magouilleurs !
- 25/03/2019 - La baisse des prix a boosté les ventes immobilières à Casablanca
- 15/03/2019 - Le prix de l'immobilier au Maroc a amorcé une légère reprise au quatrième trimestre 2018
- 12/03/2019 - La croissance du secteur immobilier marocain est encore lestée par différents problèmes
- 05/03/2019 - Le Maroc fait du secteur BTP un levier pour optimiser sa croissance économique
- 05/03/2019 - Sûretés immobilières. Le détail de la nouvelle loi
- 05/03/2019 - Une société franco-marocaine met au service du Maroc son expertise pour redynamiser le secteur immobilier

France

P 11-24

- 29/03/2019 - Le marché immobilier francilien perce en grande couronne
- 27/03/2019 - Logements neufs: le plongeon du nombre de permis de construire s'accélère en début d'année
- 26/03/2019 - Immobilier : coup de frein sur les prix en mars 2019, les prix baissent dans 40% des villes
- 19/03/2019 - Le Bâtiment se porte bien début 2019 mais s'inquiète pour la fin d'année
- 18/03/2019 - Le marché immobilier parisien déjà impacté par le Brexit
- 18/03/2019 - Immobilier mars 2019 : les chiffres et informations du mois
- 14/03/2019 - Les matériaux de construction donnent un nouveau coup de frein en janvier 2019
- 13/03/2019 - Quelles sont les perspectives pour le marché de l'immobilier résidentiel en 2019 ?
- 09/03/2019 - Marché de l'immobilier de logements en France : coup de frein à l'horizon 2020
- 01/03/2019 - Une France immobilière de plus en plus fragmentée

Etats-Unis

P 25-30

- 26/03/2019 - USA/Immobilier-Hausse de 3,6% sur un an des prix en janvier-Case-Shiller
- 21/03/2019 - La Fed a apporté une bouffée d'air au marché immobilier US
- 04/03/2019 - Gros ralentissement sur le marché immobilier résidentiel américain

Royaume-Uni

P 31-35

- 18/03/2019 - Royaume-Uni : la perspective d'une baisse des prix de l'immobilier constitue un risque sur la croissance, et ce indépendamment des modalités du Brexit
- 17/03/2019 - Les craintes liées au Brexit freinent la renaissance des propriétés de printemps alors que les prix demandés baissent
- 14/03/2019 - Au Mipim, les villes britanniques tentent de conjurer l'effet Brexit
- 06/03/2019 - Comment le Brexit affectera-t-il les prix de l'immobilier et les hypothèques au Royaume-Uni?

Espagne

P 36- 38

- 26/03/2019 - En Espagne, la fièvre immobilière fait craindre une nouvelle bulle
- 14/03/2019 - Rapport 2019 sur le marché immobilier en Espagne

Chine

P 39-40

- 15/03/2019 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 11,6% de janvier à février
- 15/03/2019 - Chine : les prix des logements ont légèrement augmenté en février
- 11/03/2019 - Chine : les principaux promoteurs immobiliers ont enregistré une chute des ventes en février
- 04/03/2019 - Le secteur de la construction en Chine est en mauvaise posture

[Lire le détail...](#)

- **29/03/2019 - Spoliation immobilière. Gare aux magouilleurs !**

La modification du Code pénal a été publiée au dernier Bulletin officiel, imposant désormais des sanctions pécuniaires lourdes aux avocats, adouls et notaires auteurs de faux.

La lutte contre la spoliation foncière continue. En attendant la réforme du Code du droit réel, l'Exécutif s'attaque aux faux en écriture en publiant au Bulletin officiel la modification des articles 352 et 353 du Code pénal. Il s'agit ainsi «d'unifier les peines relatives aux écritures en faux applicables à toutes les professions qui interviennent dans le processus». L'altération frauduleuse de la vérité, de nature à causer un préjudice et accomplie dans un écrit par un des moyens déterminés par la loi, sera désormais assortie d'une amende pécuniaire allant de 100.000 à 200.000 DH. Les concernés sont les magistrats, fonctionnaires publics, notaires, adouls ou avocats qui, dans l'exercice de leurs fonctions, ont commis un faux soit par fausses signatures, soit par altération des actes, écritures ou signatures, soit par supposition ou substitution de personnes, soit par des écritures faites ou intercalées sur des registres ou sur d'autres actes publics, depuis leur confection jusqu'à leur clôture.

Est également punissable la dénaturation de la substance et des circonstances des actes soit en écrivant des conventions autres que celles qui ont été tracées ou dictées par les parties, soit en constatant comme vrais des faits qu'il savait faux, soit en attestant comme ayant été avoués ou s'étant passés en sa présence des faits qui ne l'étaient pas, soit en omettant ou modifiant volontairement des déclarations reçues par lui. Concernant les peines privatives de liberté, le législateur a choisi de les réduire, les faisant passer de la peine perpétuelle à celle allant de 10 à 20 ans de prison ferme. «Le législateur a songé à employer des mesures de prévention ou de sensibilisation auprès du public, l'indemnisation des victimes, des activités de formation auprès des personnes assujetties à la réglementation, la réparation des conséquences matérielles du manquement à la loi ou des mesures de contrôle d'application », explique ce magistrat correctionnel de Casablanca, qui indique que «Souvent, les peines pécuniaires sont plus dissuasives que les mesures privatives de liberté».

Toutefois, l'arsenal juridique a omis de pénaliser les atteintes portées contre la signature électronique qui ne cesse d'évoluer, comme cela a déjà été dit auparavant, sans pouvoir suivre l'exemple français et adopter des dispositions incriminant les falsifications et les atteintes qui perturbent son existence. «Le cadre légal donne à la signature numérique une existence juridique. Ces règles de droit répondent à la problématique de la preuve sur Internet, de la sécurisation des échanges et de la reconnaissance de la valeur juridique d'une transaction électronique. Alors que la signature manuscrite est quasi-immuable, la signature électronique est changeante. Les deux identifient le signataire. Cependant, en matière de sécurité la signature électronique semble être moins falsifiable que la signature manuscrite.

De ce fait, la signature électronique porte en elle une certaine force probatoire. Elle authentifie le contrat», continue notre magistrat. L'intention coupable en matière d'infraction de faux se manifeste par une volonté délibérée n'étant pas la résultante d'une imprudence ou d'une erreur, et se définit donc comme étant la conscience d'une altération de la vérité de nature à causer un préjudice, quel que soit le mobile. La confection d'un faux est une action méticuleuse, la constitution de l'élément moral durant la confection de l'acte corrompu doit mettre en exergue la volonté et non la simple erreur. La responsabilité pénale est encourue par l'élément psychologique. «[...] L'intention coupable consiste en la conscience qu'a eue l'auteur de commettre un faux dans un document spécialement protégé par la loi et de causer un préjudice possible quel que soit le mobile qui a animé l'auteur», indique le Code pénal. La jurisprudence marocaine est même assez clémentine en la matière puisque «n'est pas présumé faux un acte comportant une signature imitée avec l'assentiment de l'intéressé». Les magistrats

considèrent dans le cas où le délit était prescrit au moment d'un dépôt de plainte que «la mention et la signature surajoutées n'établissent pas que la prévenue avait agi de mauvaise foi».

Source : LesEco.ma

• **25/03/2019 - La baisse des prix a boosté les ventes immobilières à Casablanca**

Dans le Royaume chérifien, le secteur immobilier peine à redécoller depuis plusieurs années. Et la situation est d'autant plus alarmante dans la capitale économique que les professionnels du coin ont été contraints de revoir à la baisse les tarifs. Leur objectif étant d'encourager les acquéreurs à franchir le pas. Une mesure qui s'est avérée efficace si l'on tient compte de la reprise des achats.

Une fois de plus, l'année dernière a été marquée par l'atonie en ce qui concerne le secteur immobilier. Cependant, une légère hausse des ventes s'est fait remarquer à Casablanca sans pour autant influencer sur la tendance baissière des transactions en glissement annuel. Et d'après les analyses, cette reprise serait liée à la décision des promoteurs à rabaisser leur tarif.

En effet, l'hibernation de cette locomotive économique marocaine a contraint ces derniers à miser sur la baisse des prix de trimestre en trimestre afin de relancer la machine. Une situation qui concernait tous les domaines d'activités, sauf pour les bureaux qui malgré une hausse significative des coûts ont quand même enregistré des résultats relativement encourageants.

La baisse des prix pour relancer la machine

Dans la capitale économique marocaine, tout comme pour la plupart des régions du Royaume d'ailleurs, les promoteurs immobiliers ont éprouvé beaucoup de peine à écouler leur stock. D'après certains analystes, cette atonie serait liée au déséquilibre du rapport qualité-prix si d'autres tablent sur la capacité d'acquisition des Marocains qui est relativement basse.

Pour sa part, le président du conseil des notaires de Marrakech soutient que :

« Le citoyen a envie d'acheter, sauf que les prix restent élevés et surtout, ils ne cadrent pas avec la qualité proposée ».

De son côté, l'Observateur du Maroc et d'Afrique, dans un rapport a précisé que :

« Le pouvoir d'achat des Marocains ne leur permet pas d'acheter un logement ».

Et il faut croire qu'à Casablanca, les professionnels ont compris la situation. C'est pourquoi ils ont décidé de rabaisser leur tarif. Soit :

- 0,4% pour le résidentiel ;
- 3,2% pour les terrains ;
- 0,5% pour les appartements ;
- 0,1% pour les maisons ;
- 1,1% pour les villas ;
- 1,7% pour les locaux commerciaux.

Autant dire que les baisses se sont affichées dans presque tous les segments, sauf pour les bureaux qui ont affiché une hausse de 20,4%. Toutefois, il faut préciser que les indices de prix ont quand même enregistré une certaine croissance (1,3%) en glissement annuel. Ce qui se traduit en une hausse respective de 1,5% et de 1,4% pour le résidentiel et les terrains si les biens à usages professionnels ont reculé de 0,9%.

Quelques signes de reprise se sont manifestés

Il faut croire que la baisse des prix a fini par réveiller l'envie d'acheter auprès des acquéreurs que bon nombre d'entre eux n'ont pas hésité à recourir à un emprunt bancaire en effectuant une simulation crédit afin de bénéficier des offres les plus intéressantes.

Pour preuve, les achats ont progressé de 7,4%. Et d'après les constats, cette performance a été essentiellement portée par les biens à usage professionnel et les résidentiels en précisant que tous les domaines d'activités ont amorcé une croissance. Dans les détails :

- 42,8% pour les locaux commerciaux ;
- 28,5% pour les maisons ;
- 4% pour les appartements ;
- 3,5% pour les terrains urbains ;
- 4,6% pour les villas ;
- 4,9% pour les bureaux.

Source : *meilleurtaux.ma*

• 15/03/2019 - Le prix de l'immobilier au Maroc a amorcé une légère reprise au quatrième trimestre 2018

Après une longue période d'hibernation, le secteur immobilier du Maroc semble avoir repris de la couleur au quatrième trimestre de l'année dernière. Du moins en ce qui concerne les prix ainsi que les transactions qui ont amorcé une légère reprise. C'est ce qui ressort des dernières données de la Banque centrale du Royaume et de l'ANCFCC.

D'après Bank Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC), le prix de l'immobilier au dernier trimestre de 2018 a progressé de 0,3% au niveau national. Et il semblerait que cette croissance n'a pas empêché les Marocains d'effectuer des achats puisqu'une hausse significative des transactions a également été détectée.

Selon les constats, les différentes villes du Royaume ont contribué à cet accroissement en enregistrant toutes une tendance haussière, sauf pour Casablanca. Cette capitale économique est en effet la seule à avoir affiché une stagnation du tarif durant cette période. Toutefois, la progression des ventes y était également constatée.

Une tendance haussière pour les prix

D'après BAM et l'ANCFCC, le prix immobilier du Maroc a légèrement grimpé de 0,3% au quatrième trimestre de l'année dernière pour l'ensemble du territoire. À part la capitale économique, les principales villes du Royaume ont contribué à cette prouesse en affichant une tendance haussière relativement faible. Soit :

- 0,7% pour Rabat ;
- 0,9% pour Tanger et Agadir ;
- 0,8% pour Marrakech.

Aussi, force est de constater que cet accroissement a été porté par les différents segments qui ont affiché une hausse moyenne de :

- 0,8% à 1,3% pour le résidentiel ;
- 0,9% à 5,5% pour les terrains ;
- 3,4% à 6,2% pour les biens à usage professionnel.

En ce qui concerne Casablanca, il faut toutefois préciser que cette stagnation des coûts a été rattrapée par une performance annuelle de 1,3% portée par une hausse respective de 1,5% et de 1,4% pour le résidentiel et les terrains si les biens à usage professionnel ont affiché une baisse de 0,9%

Les transactions ont quasiment explosé

Il faut croire que la hausse des prix au dernier trimestre de 2018 n'est pas parvenue à décourager les Marocains. Au contraire, ils ont multiplié les achats en recourant, pour la plupart des cas, à un prêt habitât après avoir effectué une simulation crédit immobilier permettant de bénéficier l'offre la plus intéressante.

Résultat, les transactions ont quasiment explosé, même à Casablanca où les ventes en grimpé de 7,2% et essentiellement portée par les résidentiels et les biens à usage professionnel. Pour les autres grandes villes, l'accroissement était également au rendez-vous. Soit :

- 18,6% pour Marrakech porté par la vente des terrains ;
- 9,4% pour Rabat porté par la vente des terrains et des résidentiels ;
- 8,5% pour Tanger porté par la vente des appartements ;

En ce qui concerne la capitale du Souss, tous les segments ont contribué à la croissance significative des transactions, grâce à la progression des ventes qu'ils ont enregistrées :

- 10,7% pour les appartements ;
- 10,4% pour les maisons ;
- 45% pour les villas ;
- 1,7% pour les locaux commerciaux.

Source : *meilleurtaux.ma*

• 12/03/2019 - La croissance du secteur immobilier marocain est encore lésée par différents problèmes

La crise qui empêche l'immobilier marocain de décoller ne date pas d'hier. Et il faut croire que jusqu'à maintenant, son emprise continue de lester le secteur. Cette difficulté, l'Observateur du Maroc et d'Afrique par le biais d'une enquête, l'attribue au pouvoir d'achat de la population qui est trop faible pour permettre à cette dernière d'investir dans la pierre. Mais une enquête plus récente affirme que de nombreux autres facteurs y jouent un rôle majeur.

« Le manque de moyen », d'après l'Observateur du Maroc et d'Afrique, ce serait la raison principale qui entrave la croissance du secteur immobilier. C'est du moins, ce qu'a affirmé ce baromètre lors du Salon de l'Immobilier et de l'Urbanisme de Marrakech qui s'est tenu entre le 24 et le 27 janvier dernier en précisant que le pouvoir d'achat des Marocains ne leur permet pas d'acheter un logement.

Mais tout semble indiquer que ce ne soit pas l'unique raison si l'on croit les différents intervenants dans ce domaine tel que les promoteurs, les banquiers, les notaires ainsi que les acquéreurs. Ces derniers ont effleuré du doigt d'autres facteurs liés au prix, à la qualité ou à la législation.

Un rapport qualité-prix fortement déséquilibré

Au Maroc, différents acteurs s'accordent à dire que l'atonie du secteur immobilier est fortement liée à un rapport qualité-prix fortement déséquilibré. Ce serait bien le cas de Mohammed Moumah, le président du conseil des notaires de Marrakech qui s'est exprimé en ces termes :

« Le citoyen a envie d'acheter, sauf que les prix restent élevés et surtout, ils ne cadrent pas avec la qualité proposée ».

D'après une source de l'ordre des notaires, cette instabilité se fait notamment ressentir auprès des logements sociaux où les promoteurs immobiliers imposent leurs lois et se permettent de s'accorder une marge bénéficiaire de 300%. À cette origine d'information d'illustrer :

« Le coût de revient de la construction de certains types de logements sociaux ne dépassent pas les 70 000 dirhams et ils sont vendus à 250 000 dirhams ». -

Pour en trouver une explication, il faut se référer au constat de Mohammed Moumah :

« Le marché n'est pas régulé. Il y a des lois et certains trouvent du plaisir à violer ces lois ».

Et la situation ne risque pas de s'arranger avec le comportement des acquéreurs qui sont devenus de plus en plus pointilleux. D'après un promoteur :

« Les clients sont très attentifs à la qualité. Et par qualité j'entends la qualité de la finition, les matériaux utilisés, l'emplacement. Les Marocains sont devenus beaucoup plus exigeants. Ils ne cherchent plus à se loger rien que pour se loger, ils sont désormais demandeurs d'un cadre de vie agréable ».

Un problème de budget

Dans son rapport, l'Observateur du Maroc et d'Afrique a affirmé que :

« Le pouvoir d'achat des Marocains ne leur permet pas d'acheter un logement ».

Un point de vue que le Haut-commissariat au plan (HCP) soutien en précisant que 40% des Marocains désireux d'investir dans la pierre perçoivent à peine 2000 à 4000 dirhams par mois. Ce qui implique que leur budget habitat est très limité.

Et il faut croire que les emprunts bancaires ne leur facilitent pas la tâche, malgré les taux bas des intérêts et les outils de simulation crédit immobilier permettant de trouver les meilleures offres. D'après une jeune mariée marocaine :

« Il y a des offres sympas niveau budget, mais les avances demandées sont monstrueuses. Pour devenir propriétaire, on se trouve obligé de contracter deux crédits, un à la consommation et un autre immobilier. Pour moi c'est intenable. C'est juste impossible ».

Pour ceux qui en ont le moyen avec un budget avoisinant les 250 000 à 300 000 dirhams, la qualité demeure l'entrave majeure. D'après un sondage effectué durant le Salon de l'Immobilier et de l'Urbanisme de Marrakech, cinq acquéreurs potentiels sur six ont en effet évoqué cette raison en précisant qu'elle ne cadre pas avec le prix.

Source : *meilleurtaux.ma*

• **05/03/2019 - Le Maroc fait du secteur BTP un levier pour optimiser sa croissance économique**

Pour le secteur du Bâtiment et des travaux publics marocain, 2019 risque d'être prometteur. C'est du moins ce qu'a laissé entendre Abdelkader Amara, le ministre de l'Équipement, du Transport, de la Logistique et de l'Eau lors de la récente publication des projets d'investissement publics programmés pour cette année. Pour preuve, le gouvernement lui a consacré un budget conséquent.

Dans le cadre de la réalisation du Contrat programme signé à Al Hoceima en septembre de l'année dernière entre les professionnels du BTP et le gouvernement, une journée a été récemment consacrée à l'information sur les programmes prévisionnels des marchés du secteur.

Ce dernier a d'ailleurs, profité de l'occasion pour annoncer aux yeux de tous les principaux objectifs du gouvernement quant à la mise en place de cette initiative. Il a également fait savoir que le Royaume a dédié plus de 40 milliards de dirhams qui seront répartis dans différents domaines du bâtiment et travaux publics.

Un engagement tenu

En septembre 2018, le gouvernement marocain ainsi que les différents intervenants du secteur du BTP ont signé un accord. Celui qui engageait l'exécutif à :

- Partager des informations concernant le secteur du BTP ;
- Garantir une meilleure visibilité aux professionnels du secteur sur la commande publique.

Engagement tenu, puisque la Journée d'information sur les programmes prévisionnels des marchés du BTP du ministère et des établissements et entreprises publiques sous tutelle au titre de l'année 2019 qui s'est déroulée récemment était inscrite dans ce sens.

Ce fut en effet, l'occasion pour le ministre de l'Équipement, du Transport, de la Logistique et de l'Eau de rappeler la véritable motivation de cette réunion en s'exprimant en ces termes :

« Cette rencontre permet aux professionnels du BTP d'avoir une meilleure visibilité sur la commande publique et de découvrir de près les projets du secteur au titre de l'armée en cours, et ce dans le cadre de la consolidation de la transparence, de la compétitivité et de la bonne gouvernance ». Abdelkader Amara.

40 milliards et des poussières pour le BTP

Pour le ministre Abdelkader Amara, cette rencontre était aussi une occasion pour annoncer les programmes gouvernementaux en matière d'investissement au Maroc notamment en ce qui concerne le secteur du bâtiment et des travaux publics.

Ainsi, il a laissé entendre que plus de 40 milliards de dirhams seront consacrés à ce secteur qui sera réparti entre différents segments. Soit :

- 13,87 milliards de dirhams pour le secteur routier et autoroutier ;
- 12,76 milliards de dirhams pour le secteur portuaire et maritime ;
- Respectivement 7,04 milliards de dirhams et 5,30 milliards de dirhams pour les équipements publics dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage déléguée et de l'eau ;
- 1,12 milliard de dirhams pour le secteur ferroviaire ;
- 74 millions de dirhams pour la logistique.

Aussi, le ministre tenait à préciser que ces différents projets seront spécialement dédiés aux opérateurs marocains composés d'entreprises nationales, de bureaux d'études et de laboratoires de BTP. Et dans la même foulée, il a également mentionné l'importance d'une telle initiative qui se résume en quelques lignes :

- L'optimisation de la croissance de l'économie nationale ;
- La création d'emplois ;
- La mise en œuvre des stratégies sectorielles qui ont une forte composante infrastructure.

Source : *meilleurtaux.ma*

• **05/03/2019 - Sûretés immobilières. Le détail de la nouvelle loi**

La version préliminaire du projet de loi 18-21 examinée en deux temps. Un registre national des sûretés sera géré par le département de la Justice.

Ayant fait l'objet d'un exposé du ministre de l'Économie et des finances Mohamed Benchaâboun lors du dernier Conseil du gouvernement, le projet de loi sur les sûretés immobilières voit enfin le bout du tunnel après sa mise en consultation il y a 3 ans déjà. La nouvelle mouture actualisée tient compte d'une double exigence : améliorer l'accès au financement pour les PME mais aussi grignoter d'autres points dans l'échelle du climat des affaires.

«Le projet a été examiné de manière préliminaire en attendant d'apporter les derniers correctifs et de le présenter pour approbation», a indiqué le porte-parole du gouvernement à l'issue de la réunion hebdomadaire des membres de l'Exécutif.

Le ministre de l'Économie et des finances a mis en avant que cette réforme concerne plusieurs mesures en matière d'amélioration de l'environnement des PME, essentiellement «la garantie pour avoir des crédits», selon la même source. L'ossature du projet de loi est la création d'un registre national des sûretés immobilières au niveau du ministère de la Justice mais aussi «la participation dans l'essor de la compétitivité du pôle financier de Casablanca à travers l'amélioration du cadre légal des garanties», selon les dispositions projetées.

En effet, la situation financière de certaines catégories d'entreprises, notamment les PME, ne permet pas à elle seule de rassurer les créanciers d'où l'intérêt de renforcer les possibilités pour ces entreprises de donner en gage les actifs mobiliers corporels et incorporels afin de consolider leurs capacités à mobiliser des financements. Le registre national des nantissements devra permettre de centraliser les données relatives aux biens nantis. «Ce registre permet de faciliter l'information des tiers et notamment des créanciers potentiels sur les droits de préférence grevant un bien mobilier», selon les nouvelles mesures.

Plusieurs zones d'ombre clarifiées

Afin de limiter tout risque d'interprétation divergente, le nouveau dispositif a procédé à la refonte de la terminologie des sûretés. «Les notions de «gage», de «nantissement» et de «privilège» peuvent revêtir actuellement, selon leur lieu d'utilisation, des significations différentes qui nuisent à la clarté et font peser un risque d'insécurité juridique», précise la nouvelle législation. En ligne de mire se trouvent plusieurs dispositions avec le maintien de l'actuelle distinction entre gage et nantissement «tout en évitant que ces notions ne soient utilisées alternativement pour désigner la même chose», indique le projet de loi 18-21.

Dans les détails, la loi projetée tente d'harmoniser et de «simplifier les règles appliquées au régime des sûretés mobilières sans dépossession (le nantissement) permettant aux débiteurs de consentir des sûretés mobilières sur tous leurs biens, y compris ceux qui sont utiles à leur activité et ceux dont la dépossession est matériellement impossible (comme les biens incorporels)». En outre, le projet «consacre la faculté de nantir des choses futures et ouvre la possibilité de constitution des sûretés mobilières en garantie des créances dont le montant n'est pas encore déterminé ou est susceptible d'évoluer dans le temps, sous réserve toutefois que le montant maximum (en principal) de cette créance soit déterminable». À l'ordre du jour aussi se trouve la consécration de la règle d'indivisibilité de la sûreté qui reconnaît un droit des parties à procéder à une main levée de leur sûreté mobilière sur une partie seulement des actifs nantis permettant au débiteur de libérer partiellement ses actifs à hauteur des remboursements effectués et par conséquent «de pouvoir les utiliser pour obtenir des financements additionnels en cas de besoin», indique le projet. Des normes plus claires ont été aussi insérées au projet pour la vente par le débiteur de biens grevés d'une sûreté ainsi que la répartition du produit de ladite vente.

Source : LesEco.ma

- **05/03/2019 - Une société franco-marocaine met au service du Maroc son expertise pour redynamiser le secteur immobilier**

Le secteur immobilier, cette locomotive économique du Maroc qui éprouve tant de peine à redémarrer depuis plusieurs années pourrait enfin trouver des solutions à ses problèmes techniques. Urban Land, un spécialiste du domaine vient de s'installer dans la capitale économique du Royaume avec la ferme intention de contribuer activement dans la relance du système.

Sur l'ensemble du territoire marocain, l'investissement dans la pierre est en berne depuis un bon bout de temps, malgré les nombreux efforts et solutions visant à le tirer son léthargique. Pourtant, il s'agit là d'une activité à forte potentialité qui intéresse aussi bien les investisseurs nationaux qu'internationaux. Urban Land est l'un d'eux. C'est une entreprise franco-marocaine qui vient de choisir Casablanca pour y implanter son siège pour ensuite déployer ses antennes dans chaque région.

Son objectif, permettre à cette activité d'améliorer ses performances en matière de croissance et de qualité en mettant au service de tous, entités publiques et privées, ses expériences développées depuis de longues années.

Un expert veut sauver la mise

Face aux difficultés auxquelles le secteur immobilier marocain fait face ces dernières années, Urban Land, un spécialiste du domaine veut sauver la mise. C'est du moins, son intention si l'on croit son directeur général qui a énuméré quelques-uns de ses priorités :

Hisser les standards en faisant preuve de professionnalisme, de cohérence, de créativité et d'innovation ;

- Rétablir la confiance dans le secteur immobilier ;
- Améliorer la qualité du produit aux acquéreurs, l'accessibilité aux ressources financières, le paysage urbain.

En tenant compte de cette liste, il serait facile d'admettre que l'entreprise veut s'attaquer aux principaux problèmes qui ralentissent la croissance de ce système à forte potentialité. D'ailleurs, elle prévoit d'apporter son aide à l'autorité locale dans ses projets de transformations urbaines comme la réduction des logements insalubres ou l'aménagement de nouveaux quartiers.

La proximité comme atout principal

Pour Urban Land, l'accomplissement de ses projets passe avant tout par la proximité. Le fait est que cette entreprise ambitionne d'accompagner tous les acteurs de l'écosystème qu'il s'agisse de clients privés, publics ou institutionnels en mettant à profit son expertise dans différents segments. Cinq pour être précis :

- La maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- Le contrat de promotion immobilière ;
- La commercialisation ;
- L'aménagement ;
- Le conseil et l'assistance.

En ce qui concerne le premier point par exemple, l'enseigne accompagne ses clients depuis la conception jusqu'à la livraison du projet en endossant la responsabilité commerciale et administrative et en garantissant l'exécution du cahier des charges. Elle s'occupe également des aspects financiers, voire l'optimisation du budget, grâce à une simulation crédit ou autres systèmes permettant de trouver les offres de prêts les plus pertinentes.

Et pour être plus près de sa clientèle, le groupe prévoit d'installer des filiales régionales réparties un peu partout sur l'ensemble du territoire d'ici l'année prochaine. Son objectif étant de :

« Participer activement à la mise en œuvre des projets, en prenant le temps de connaître les lieux, de s'en imprégner, de comprendre leur dynamique et les gens qui y vivent, ainsi que leurs coutumes, et apporter ainsi des solutions innovantes et créatives ».

Mais en attendant, elle a choisi Casablanca, la capitale économique du Royaume comme siège social.

Source : meilleurtaux.ma

- **29/03/2019 - Le marché immobilier francilien perce en grande couronne**

D'après les derniers chiffres des Notaires du Grand Paris, le marché immobilier se confronte à un léger ralentissement dans la capitale et en petite couronne, mais continue sa percée en grande couronne.

"39.620 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de novembre 2018 à janvier 2019, avec une croissance de 2% par rapport à novembre 2017-janvier 2018", indiquent le 29 mars 2019 les Notaires du Grand Paris.

Cette croissance n'aura cependant pas profité aux ventes d'appartements à Paris (-6%) et en petite couronne (-2%) mais a été au contraire tirée par la grande couronne qui affiche une croissance de 10% de ventes. Morosité dans le collectif, l'individuel se porte cependant mieux, avec une hausse du marché de la maison de 8% en Ile-de-France, dont 2% en petite couronne et 10% en grande couronne.

Les deux secteurs ont néanmoins en commun d'afficher des prix de vente en augmentation dans l'ancien, de 4,7% pour les appartements et 4,1% pour les maisons. Le neuf, lui est resté relativement stable.

Les Notaires du Grand Paris prévoient une augmentation des prix "au même rythme de 4,7%" pour les appartements. Une hausse qui devrait à nouveau faire atteindre des prix records à Paris, alors que la précédente conjoncture francilienne affirmait que le mois d'avril 2019 verrait le prix moyen du m² frôler la somme de 10.000 m².

Source : Batiactu.com

- **27/03/2019 - Logements neufs: le plongeon du nombre de permis de construire s'accélère en début d'année**

Le secteur de la construction de logements neufs, après un léger mieux en janvier, replonge en février. Par ailleurs, le taux d'annulation des chantiers progresse fortement.

Les permis de construire de logements, qui avaient atténué leur baisse en janvier après une année de repli en 2018, ont nettement plongé en février, les mises en chantier restant en net recul, montrent mercredi les chiffres du ministère du Logement.

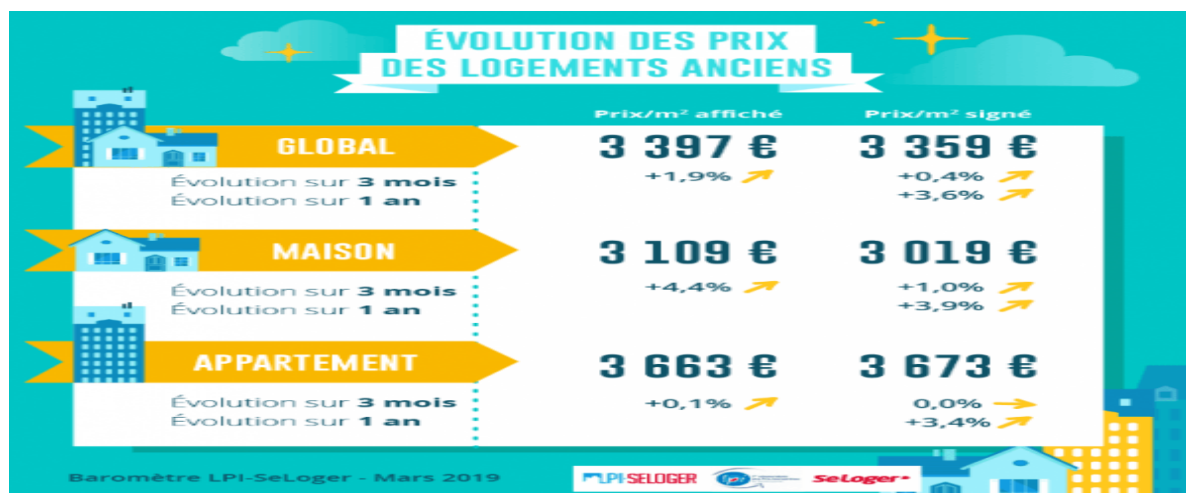
Entre décembre et février, les permis de construire, indicateur avancé de l'immobilier neuf, se sont élevés à 100.700 unités, soit un recul de 12,5% par rapport à la même époque un an plus tôt, tandis que le nombre de mises en chantier a baissé de 11,0% à 105.000.

Le mouvement pourrait d'ailleurs s'amplifier en ce qui concerne les logements commencés. "Dans le collectif (y compris en résidence), on prévoit que 21,0 % des logements autorisés les trois derniers mois ne seront jamais mis en chantier. Ce taux (d'annulation des logements autorisés, NDLR) se situerait au-dessus de sa moyenne de longue période (15,3 %)", indique ainsi le ministère. Ce taux était à 16,1% il y a un an.

Sur un an (de mars 2018 à février 2019), les logements autorisés sont en repli de 9% par rapport aux douze mois précédents à 448.500 unités, tandis que les logements commencés reculent de 5% à 413.600 unités.

Source : lavieimmo.com Avec AFP

- 26/03/2019 - Immobilier : coup de frein sur les prix en mars 2019, les prix baissent dans 40% des villes



Le ralentissement du marché de l'immobilier se confirme, le volume de transactions baisse, la hausse des prix faiblit et les baisses de prix sont de plus en plus nombreuses, dans 40% des grandes villes. Mais la spéculation immobilière perdure dans quelques villes, comme à Bordeaux, Paris, Nantes...

Ralentissement de la hausse des prix, et surtout de réelles baisses de prix



LPI-SeLoger

Le ralentissement de la hausse des prix des appartements anciens s'est poursuivi dans la quasi-totalité des grandes villes. D'ailleurs en février 2019, les prix signés continuent de baisser dans plus de 40 % des villes de plus de 100 000 habitants et ils n'augmentent plus que faiblement dans 20 % des grandes villes.

Les chiffres qu'a compilés le baromètre LPI-SeLoger nous révèlent que dans 40 % d'entre elles, les grandes villes françaises accusent un recul - parfois rapide - du prix de leur immobilier. La récession est particulièrement brutale dans les agglomérations (Béziers, Bourges, Calais) qui, en dépit de prix immobiliers abordables (moins de 1 700 € du m²), peinent à attirer des candidats acquéreurs dont le pouvoir d'achat immobilier est en "PLS".

Mais sur quelques villes, la spéculation enfle

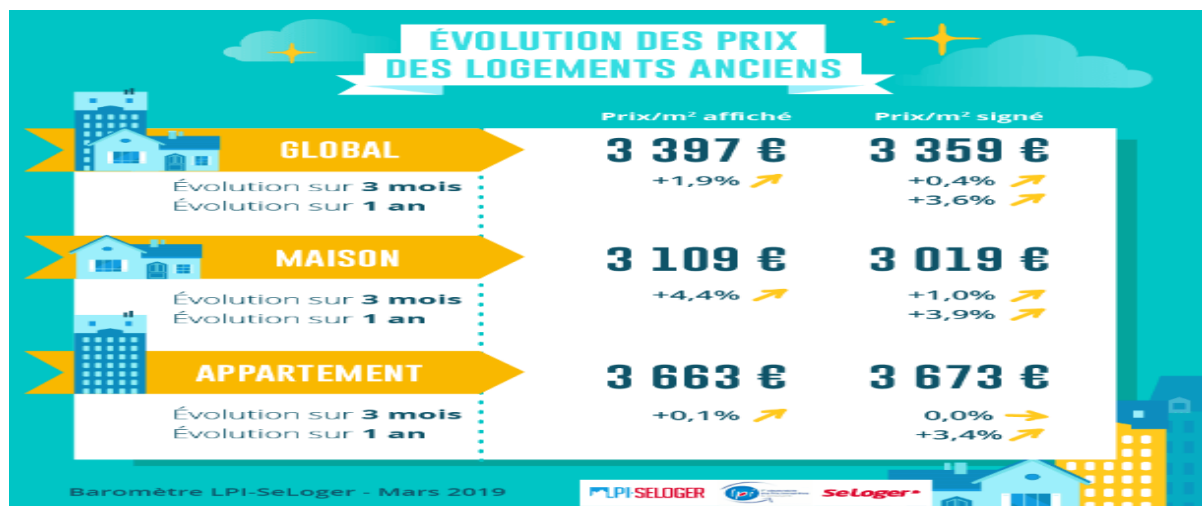
Néanmoins la progression des prix reste très rapide sur Rennes depuis l'été dernier, avec une hausse de 12.0 % sur un an. Alors que Besançon surprend depuis le début de l'année, avec une pression sur les prix (+ 9.0 % sur un an) qui tranche avec la relative stabilité constatée durant les 5 dernières années.

Les baisses de prix sont souvent les plus rapides (au moins 8 % sur un an) dans des villes de plus de 60 000 habitants (Béziers, Bourges, Troyes voire Calais) où leur niveau est déjà faible (moins de 1 700 €/m²) : la faiblesse de la demande et de son pouvoir d'achat y contribue. Alors que les prix restent les plus élevés (plus de 6 000 €/m²) dans des villes franciliennes où ils augmentent encore rapidement : néanmoins, même si la pression de la demande y reste forte, la hausse des prix se fait moins vive, comme à Paris (avec + 7.3 %, contre + 8.1 % il y a un an).

La spéculation perdure sur Bordeaux

La hausse des prix ralentit aussi nettement sur Bordeaux (avec + 6.1 %, contre + 16.4 % il y a un an), mais elle se maintient à un rythme élevé sur d'autres communes de la métropole (Mérignac, Pessac) vers lesquelles la demande se déplace progressivement

Le prix des appartements stagne



© LPI-SeLoger

Sur les trois derniers mois, dans l'ancien, les prix des appartements font du « sur place » et sur l'année (3,4 %), il rend un point à son score de février de l'année dernière. Mais au global, tous logements confondus (maisons + appartements), la hausse annuelle se maintient à 3,6 %. Elle atteint respectivement 3,9 % et 3,4 % pour les maisons et les appartements).

Les appartements sont moins négociés que les maisons



© LPI-SeLoger

Au vu du niveau qu'ont atteint les marges de négociation, on serait tenté de leur prescrire un bon remontant... Tous logements confondus, la réduction consentie par les vendeurs se limite, en effet, à 4,1 % du prix de vente. Il est intéressant de noter que la marge de négociation dont disposent les acheteurs tend toutefois à être plus importante pour les maisons (4,7 % du prix de vente) que pour les appartements (3,6 %). Cet écart peut trouver son origine dans le fait que les propriétaires n'hésitent plus désormais à calibrer « au plus juste » le prix de leurs appartements afin d'en sécuriser la vente. Contrairement aux maisons dont les prix affichés, en augmentant de 4,7 %, laissent une plus grande marge de manœuvre aux acheteurs pour tenter d'obtenir une réduction.

Paris est une autre planète



© LPI-SeLoger

ÉVOLUTION DES PRIX À PARIS

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	8 907 €	-5,2 %	-3,4 %
2	9 953 €	+9,2 %	+3,6 %
3	11 349 €	+12,2 %	+14,0 %
4	13 150 €	+13,9 %	+14,3 %
5	11 475 €	+6,2 %	+6,2 %
6	13 618 €	+4,3 %	+2,6 %
7	10 014 €	+1,1 %	+4,3 %

Source : francetransactions.com

• 21/03/2019 - Hausse du nombre de logements certifiés NF Habitat en 2018

L'organisme certificateur de l'association Qualitel, Cerqual Qualitel Certification, a dévoilé les chiffres de la certification NF Habitat - NF Habitat HQE et des labels associés. Au total, plus de 125.000 logements ont été certifiés en 2018, soit une hausse de +21 %.

En 2018, plus de 125.000 logements ont reçu la certification NF Habitat - NF Habitat HQE, dévoile Cerqual Qualitel Certification, soit une augmentation de +21 % par rapport à l'année précédente. Cette hausse est due à la forte croissance du nombre de logements collectifs certifiés en construction (+24 %). Du côté de la maison individuelle neuve, avec un peu plus de 15.000 certificats, la tendance est à la stabilité, malgré le recul du nombre de permis de construire autorisés (-7,5 %). Dans l'existant, la progression

la plus nette concerne les maisons : en 2017, 310 avaient été certifiées, presque un millier l'ont été l'année suivante. Autre particularité, en 2018, près d'un logement certifié sur deux a obtenu la marque de qualité NF Habitat HQE, principalement dans le collectif.

NF Habitat - NF Habitat HQE continue à progresser, témoignant de la volonté des acteurs de proposer des logements de qualité et de performance supérieures, et ce, malgré une conjoncture tendue", explique Antoine Des barrières, président de Cerqual Qualitel Certification. L'organisme certificateur de l'association Qualitel note également une hausse de +50 % du nombre d'autres labels délivrés, soit plus de 20.000 logements concernés. Parmi eux, près de 12.000 ont reçu le label BBC Effinergie rénovation. En construction, 5.000 ont été labélisées Effinergie +, 3.000 BBC Effinergie, 1.000 E+C- et 81 Bepos Effinergie 2013. La démarche NF Habitat rassemble près de 300 acteurs, dont 170 dans le collectif et 118 dans la maison individuelle, plus 45 aménageurs et collectivités

Source : *Batiactu.com*

- **19/03/2019 - Le Bâtiment se porte bien début 2019 mais s'inquiète pour la fin d'année**

Les entreprises de bâtiment se portent bien en ce début 2019, mais des inquiétudes pèsent sur l'activité pour la fin de l'année. Et les professionnels en appellent au renforcement du prêt à taux zéro et du Pinel. Détails.

Les indicateurs sont bons, en ce début 2019, pour les entreprises de Bâtiment. C'est ce qui est notamment ressorti de la conférence trimestrielle menée par la Fédération française du bâtiment, ce 9 mars 2019. "L'activité immédiate des entreprises de bâtiment ressort à haut niveau sur le début de l'année, avec des carnets de commande à 6,5 mois", a ainsi déclaré Jacques Chanut, président de l'organisme.

Pour les entreprises de plus de dix salariés, les carnets sont mêmes à un niveau historiquement haut, à huit mois et plus. En matière d'emploi, la tendance restera positive en 2019, avec 5.000 créations dont 3.000 salariés.

30.000 logements devraient passer à la trappe en 2019

Pour autant, la FFB s'inquiète des conséquences, pour la fin 2019, des baisses observées ces derniers mois dans la construction de logements neufs. Sur trois mois glissants (novembre 2018-janvier 2019), en effet, les autorisations chutent de 6,9% (-8,4% en individuel, -5,5% en collectif) et les mises en chantier de 11,1% (-11,7% en individuel, -10,8% en collectif). Seul point positif : les ventes d'habitat individuel, en diffus, ont augmenté de +1,1% en glissement annuel sur les trois mois concernés. "Le rabotage du PTZ a donc bien conduit à descendre d'un palier", commente Jacques Chanut - ce marché ayant chuté de 11,1 % en 2018.

La FFB table ainsi sur une année 2019 à 392.000 logements neufs, nettement au-dessus de la moyenne de long terme (360.000), mais enregistrant une baisse de 30.000 unités par rapport à 2018. "Sur le non résidentiel neuf, après les hésitations de la fin 2018, le redressement attendu se dessine effectivement", signale par ailleurs Jacques Chanut. "Certes, hors bâtiments agricoles, en glissement annuel sur trois mois à fin janvier, les surfaces commencées abandonnent encore 4,5 %, mais les surfaces autorisées progressent de 6,5 %." Ce qui augure d'une "très bonne année" sur ce segment.

Appel pour revenir au PTZ version 2017

Malgré tout, Jacques Chanut n'hésite pas à évoquer la possibilité d'une nouvelle crise pour le secteur, avec la conjugaison de la baisse du neuf et l'approche des élections municipales, traditionnellement néfastes à la commande publique. D'autant plus qu'en matière de rénovation, qui représente 56% de l'activité des entreprises, la situation est stable.

Pour tirer le secteur vers le haut, la FFB milite ainsi pour revenir à la version 2017 du prêt à taux zéro neuf, "c'est-à-dire avec une quotité ramenée à 40 % en zones B2 et C", jusqu'à la fin 2021. Elle souhaite aussi que "la piste du 'zonage de projet' pour l'éligibilité au dispositif Pinel soit mise à l'étude au plus vite par les pouvoirs publics". En matière d'aide financière, les professionnels souhaitent également une clarification de l'avenir du Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), à propos duquel la secrétaire d'État

Emmanuelle Wargon a assuré qu'il serait bien transformé en prime - idée qui aurait dû être concrétisée dès 2019, mais finalement repoussée.

Reste également en suspens l'avenir de la RLS (réduction de loyer de solidarité), question qui doit être tranchée "au plus vite" auprès des bailleurs sociaux. C'est pour toutes ces raisons que la FFB maintient sa prévision initiale pour 2019 : -0,5% d'activité pour le Bâtiment.

Source : Batiactu.com

• 18/03/2019 -Immobilier mars 2019 : les chiffres et informations du mois

Ce mois de mars 2019 est riche en actualités immobilières. Nous allons notamment revenir sur les derniers chiffres de l'indice Notaires-INSEE sur le nombre de ventes de logements anciens en 2018 et sur l'évolution des prix des maisons et appartements jusqu'au 4ème trimestre 2018. Nous ferons ensuite un point sur les ventes de biens immobiliers neufs avec les chiffres de la FPI avant d'étudier les premiers signes d'une baisse des taux de crédit immobilier qui va venir soutenir le marché au printemps.

Enfin, nous regarderons de près les chiffres sur les difficultés pour payer les charges de copropriété et sur la forte hausse de la taxe d'aménagement sur les garages, les abris de jardin, les aménagements de combles, etc.

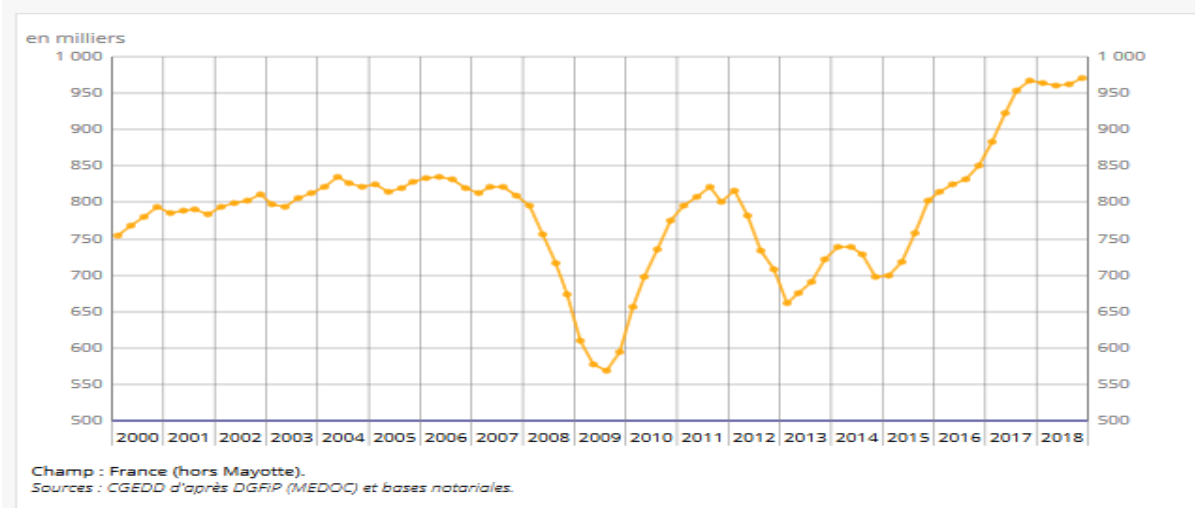
Voici une synthèse de tout ce qui fait l'actualité immobilière en mars 2019.

970 000 ventes immobilières dans l'ancien en 2018, +3.2 % des prix de l'immobilier en un an

L'INSEE confirme la très bonne dynamique du marché immobilier ancien en 2018. Avec 970 000 ventes sur l'année, on atteint un niveau équivalant à la très bonne année 2017 où il y avait eu 968 000 ventes.

En tenant compte de l'augmentation du stock de logements disponibles d'environ 1 % par an, on est revenu à des niveaux similaires aux très bonnes années du début des années 2000.

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



Ce très bon niveau des ventes crée des tensions au niveau des prix des maisons et des appartements, notamment dans tous les secteurs géographiques où l'offre est inférieure à la demande. Ainsi, sur l'ensemble de l'année 2018, les prix de l'immobilier ancien ont augmenté de 3.2 % en données provisoires d'après l'indice Notaires-INSEE.

Variations des prix des logements anciens en France métropolitaine

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (CVS)			12 derniers mois		
	2018T2	2018T3(sd)	2018T4(p)	2018T2	2018T3(sd)	2018T4(p)
France métropolitaine	0,5	1,0	0,7	2,9	2,9	3,2
Île-de-France	1,1	1,0	1,3	4,1	3,5	4,2
Province	0,2	1,0	0,4	2,3	2,7	2,8
- Auvergne-Rhône-Alpes	0,4	1,4	**	2,5	3,1	**
- Hauts-de-France	0,4	0,7	**	1,1	1,4	**
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	-0,4	0,8	**	1,5	1,6	**

La hausse serait de 3.4 % pour les maisons et de 3.1 % pour les appartements. Les différences entre les différents secteurs géographiques restent très importantes. Il n'existe pas un marché immobilier homogène mais bien une multitude de petits micro-marchés qu'il convient d'analyser plus spécifiquement pour obtenir des données plus fiables pour une vente ou un achat.

Par exemple, si la hausse des prix est en moyenne de 4.5 % en Ile-de-France, elle n'est "que" de 2.8 % en province. Ce qui reste malgré tout bien supérieur à l'inflation sur l'année 2018.

En Ile-de-France, les variations de prix des appartements se découpent ainsi :

- ▶ +5.7 % à Paris
- ▶ +4.8 % en Petite Couronne
- ▶ +1.0 % en grande Couronne, soit moins que l'inflation.

En Province, il est trop tôt pour avoir des chiffres provisoires sur le 4ème trimestre 2018, mais au 3ème trimestre on avait une augmentation des prix des appartements de 9.4 % à Lyon alors qu'elle n'est que de 1.0 % en moyenne en Provence-Alpes-Côte d'Azur et de +0.0 % dans les Hauts-de-France.

Chaque bien immobilier est unique, ne vous contentez pas de suivre l'évolution globale des prix de l'immobilier en France. Prenez quelques minutes pour obtenir une estimation du prix de votre maison ou appartement avec ce formulaire en ligne.

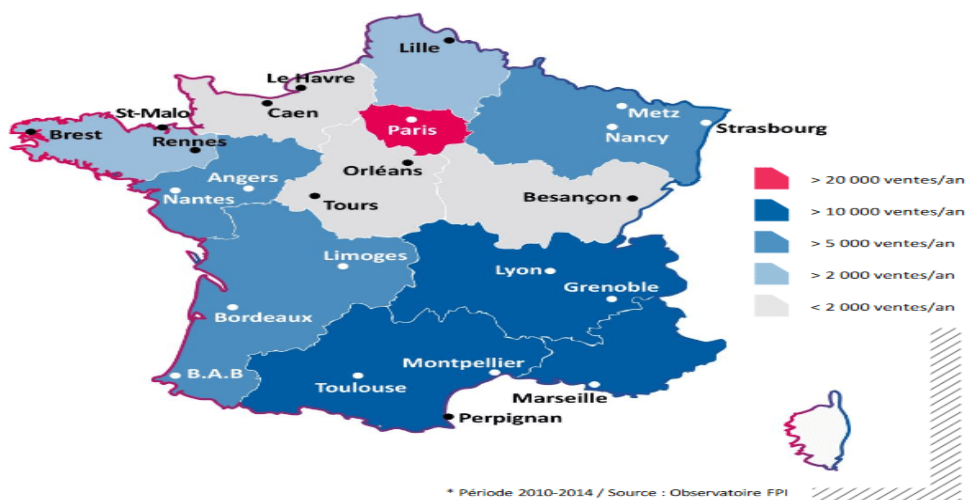
Baisse des ventes de logements neufs de 10.5 % en 2018 selon la FPI

La Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) a communiqué ses chiffres pour le bilan de l'année 2018 et ses prévisions pour l'année 2019.

Le bilan global est assez mitigé puisqu'il y a eu 150 783 ventes de logements neufs en 2018. C'est 10.5 % de moins qu'en 2017 qui avait été une très bonne année. C'est en baisse par rapport à 2016, mais sensiblement supérieur à 2015 qui avait été une mauvaise année.

Des inquiétudes persistent sur l'immobilier neuf notamment du fait de l'accélération de la baisse des ventes sur la fin de l'année 2018. Ce qui est une mauvaise tendance pour démarrer cette année 2019.

Marchés régionaux*



Dans le détail, les ventes pour de l'accession à la propriété et donc pour faire de ce logement une résidence principale sont globalement stables, mais avec des disparités géographiques (+4 % en Ile-de-France par exemple). Il faut dire que le prêt à taux zéro et les taux immobiliers bas aident beaucoup ce secteur. En revanche, les ventes aux investisseurs sont en baisse de 13.2 % sur un an et cela malgré le maintien du dispositif Pinel pour défiscaliser dans l'immobilier neuf dans les zones tendues.

En outre, les ventes en bloc sont également en forte baisse avec -22.4 % après une excellente année 2017. cela ramène le niveau à celui observé en 2016.

Prix de vente moyen des logements collectifs

(Par m² habitable, hors parking, TVA au taux normal)

	2017				2017	2018				2018	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2018 / T4 2017	2018 / 2017
Province	3 797 €	3 774 €	3 785 €	3 803 €	3 788 €	3 923 €	3 846 €	3 853 €	3 902 €	3 881 €	+2,6%	+2,4%
Ile de France	4 930 €	4 894 €	4 861 €	5 003 €	4 925 €	4 942 €	4 998 €	4 989 €	5 137 €	5 019 €	+2,7%	+1,9%
France entière	4 184 €	4 131 €	4 095 €	4 177 €	4 147 €	4 294 €	4 251 €	4 221 €	4 321 €	4 274 €	+3,4%	+3,1%

Au niveau des prix des logements neufs, la FPI donne des augmentations moyennes de 3.1 % sur l'ensemble de l'année 2018 par rapport à 2017.

Taux de crédit immobilier en légère baisse en mars 2019

Au mois de février 2019, les crédits immobiliers ont été souscrits avec un taux moyen de 1.44 % selon Crédit Logement CSA. C'est un point de base que le mois précédent et cela malgré une moyenne de durée d'emprunt au niveau record de 230 mois et des banques qui relâchent les conditions de restriction sur les demandes d'apport personnel.

En outre, comme nous l'avons vu dans notre analyse des taux de crédit immobilier en mars 2019, de nombreux courtiers annoncent quelques baisses depuis ce début de mois et cela sur tout type de durée de prêt. De quoi augurer un excellent mois de mars avec un taux immobilier moyen qui devrait encore baisser pour se rapprocher progressivement du niveau record à 1.31 % et cela malgré des durées de remboursement sensiblement plus importantes.

Il faut dire que les banques ne lésinent pas sur les efforts pour attirer certains dossiers. Que ce soit au niveau des meilleurs taux où par exemple le courtier Credixia annonce avoir obtenu un taux de 0.20 % sur 7 ans ou au niveau des dossiers plus difficiles où l'observatoire Crédit Logement CSA explique que c'est sur ces dossiers que les baisses de taux sont les plus importantes sur ces derniers mois, tous les signaux sont au vert pour les emprunteurs.

Pour décrocher en quelques minutes le meilleur taux d'emprunt en fonction de la qualité de votre dossier, remplissez cette simulation de prêt immobilier gratuite. Vous trouverez ainsi la banque la moins chère pour financer votre achat de maison ou d'appartement.

Que ce soit en contactant directement votre banque, une banque concurrente ou un courtier immobilier, vous pouvez assez facilement obtenu un taux de crédit immobilier très attractif en ce moment et cela aussi bien pour un nouvel emprunt que pour renégocier un crédit immobilier. Pour bonifier encore ces bonnes conditions d'emprunt, il ne faudra pas hésiter à mettre les établissements de crédit en concurrence et à faire valoir les qualités de votre dossier.

Forte hausse des conflits pour les charges de copropriété impayées

Le nombre d'immeubles avec des problèmes d'impayés au niveau des charges de copropriété ne cesse d'augmenter. En 10 ans, le nombre de procédures devant les tribunaux pour le paiement de ces charges a augmenté de 29 % d'après une étude du ministère de la Justice. On arrive désormais à 28 700 contentieux par an.

Certains secteurs géographiques sont plus touchés que d'autres. En voici les plus importants :

- ▶ Paris : 11.2 % des plaintes
- ▶ Alpes-Maritimes : 10 %
- ▶ Seine-Saint-Denis : 8.7 %
- ▶ Hauts-de-Seine : 5.1 %

Le litige porte sur plus de 10 000 € que dans moins de 20 % des cas. Cependant beaucoup de copropriétés connaissent des difficultés sur le paiement de ces charges.

Il faut dire que les charges de copropriété ont fortement augmenté en 10 ans, en moyenne 4 fois plus vite que l'inflation sur la même période.

Raison de plus pour rappeler qu'il est impératif de vérifier les charges de copropriété avant d'acheter un appartement en collectif et de poser certaines questions. Cela fait partie des nombreux frais d'un achat immobilier à prendre en compte.

Importante augmentation de la taxe d'aménagement en 2019

La taxe d'aménagement (construction ou agrandissement) d'un abri de jardin, d'un garage ou encore d'une véranda ou d'un aménagement de combles augmente encore fortement en 2019 :

- ▶ +3.8 % pour la région Ile-de-France
- ▶ +3.7 % pour la Province

Cette hausse beaucoup plus forte que l'inflation n'est pas nouvelle. Cela fait plusieurs années que cette taxe enregistre des bonds significatifs. Ainsi, depuis 2011 l'augmentation globale de cet impôt a été beaucoup plus forte que l'inflation sur la même période (+8.3 %) :

- ▶ +14.2 % en Ile-de-France
- ▶ +14.1 % en Province

Cette taxe d'aménagement ne se paye qu'au moment de la construction ou de l'agrandissement lorsque ces travaux demandent une autorisation d'urbanisme. Cela concerne donc aussi bien la construction d'un garage ou d'un abri de piscine, d'une véranda ou encore l'aménagement de combles.

L'administration fiscale tient compte d'un barème pour la valeur taxable de 854 € par mètre carré en Ile-de-France et de 753 € par m² hors Ile-de-France. C'est la surface à l'intérieur des murs qui est prise en compte pour ce calcul. Viennent ensuite s'appliquer différents taux de prélèvement (taux communal, taux départemental et même un taux régional pour l'Ile-de-France) qui peuvent varier en fonction des localités.

Source : *immobilier-danger.com*

• 18/03/2019 - Le marché immobilier parisien déjà impacté par le Brexit

Depuis deux ans, le Brexit inquiète chef.fe.s d'entreprises et employé.e.s, d'autant plus avec les événements politiques qui viennent de se dérouler. Certain.e.s ont donc opté pour un retour vers Paris et la France : au cours du dernier trimestre de l'année 2018, "SeLoger" a enregistré une augmentation de 75% de visites sur son site d'annonces immobilières depuis l'Angleterre. Ce nouvel afflux de personnes vers la région parisienne pose alors un problème de taille : le logement, sachant que le marché de l'immobilier à Paris est déjà tendu. Ce qui est certain, c'est que leur retour impacte déjà les prix.

Un phénomène encore récent et difficile à évaluer

Tout d'abord, ce mouvement de retour des Français d'outre-Manche est un phénomène très récent. En effet, tous les professionnels de l'immobilier parisien interrogés s'accordent à dire que jusqu'au dernier trimestre des potentiels acheteurs expatriés s'étaient renseignés sur des biens à Paris mais peu d'achats ont été enregistrés. "Le mouvement commence, mais n'est pas massif pour l'instant. Si les Français préparent leur retour, ils sont encore dans l'expectative et s'organisent", déclare Catherine de Lembeye, co-fondatrice de Des Murs à Paris, agence de chasseurs immobiliers. Une analyse de la situation confirmée par Alexander Kraft, président de l'agence immobilière Sotheby's en France et à Monaco spécialisée dans les biens haut de gamme : "Jusqu'à la fin 2018, les Français de Londres ont globalement regardé les biens parisiens sans acheter. Cependant, l'hypothèse d'un no-deal début 2019 a tout changé : désormais les décisions sont prises plus rapidement, et sont directement liées à un possible hard-Brexit".

A contrario, les agences immobilières ainsi que les notaires ne ressentent pas d'influence particulière des Français de Londres. L'agent immobilier Zlatko Zlatkovic, directeur d'une agence Orpi dans le 20^e arrondissement de Paris avance même qu'il n'y a pour l'instant "pas d'influence des Français de Londres sur le marché parisien".

Une nouvelle hausse globale des prix est attendue

Néanmoins, une chose est certaine, dans le cas où les Français de Londres représentent un flux d'acheteurs important, les prix du marché de l'immobilier parisien vont augmenter, et la tension du marché va s'accroître du fait que la demande globale soit nettement supérieure à l'offre de biens sur le marché : "Si le flux arrive, alors il y aura plus d'acquéreurs, la tension du marché sera accrue et les prix augmenteront", résume Me Thierry Delesalle, président de la Commission des statistiques de la Chambre des notaires de Paris.

De plus, l'écart des tarifs de l'immobilier entre Londres et Paris ne va pas aider le prix du mètre carré parisien à diminuer, d'après Alexander Kraft : "Dans la capitale anglaise, les prix des mêmes biens sont quasiment deux fois plus élevés qu'à Paris, donc logiquement, les Londoniens qui reviennent sur Paris voient leur budget d'achat exploser". Par ailleurs, la tension risque de continuer à s'accroître sur le marché également du fait que le parc immobilier mutable (susceptible d'être acheté ou vendu, ndlr) à Paris a tendance à rétrécir au profit des logements sociaux, comme ce fut le cas au cours de l'année 2018, selon Me Thierry Delesalle.

Ce dernier ajoute que Paris ne construit pas ou presque, avec seulement 500 nouveaux logements mutables par an pour faire face à une demande de plusieurs milliers d'acheteurs, sans oublier que la ville de Paris est "horizontale", c'est-à-dire que très peu de tours sont présentes comme cela peut-être le cas pour Londres ou des grandes villes nord-américaines. Aussi, avec le vieillissement global de la population, on observe moins de roulement dans la transmission des biens immobiliers parisiens.

Encore difficile d'établir un profil-type d'acheteur et de bien immobilier recherché

En outre, d'après les agences interrogées, il est encore impossible de dessiner un profil-type des ressortissants français qui s'appêtent à fuir le Royaume-Uni en direction de l'Hexagone. A l'image de la large communauté française outre-Manche, les agences immobilières voient parmi les potentiels acheteurs qu'elles rencontrent autant de jeunes actifs célibataires que de familles, voire même de retraités. De ce fait, les attentes que

ce soit au niveau du prix ou du type de bien immobilier recherché ne sont pas les mêmes, et ne peuvent permettre de dégager un certain type d'habitation plus prisé que d'autres.

Du côté de l'immobilier de luxe, qui est loin de représenter la majorité du flux des Français de retour au pays, Alexandre Kraft confie que ce sont souvent des professionnels entre 30 et 50 ans qui reviennent de Londres avec leur famille pour acheter des appartements aux surfaces importantes, souvent dans les quartiers prestigieux tels que les 6^e, 7^e et 8^e arrondissements.

Pour conclure, ce que l'on peut affirmer aujourd'hui est que le retour des Français du Royaume-Uni a déjà commencé à avoir un impact sur le marché immobilier parisien en particulier, mais également en France plus globalement, bien que ces effets soient mineurs. La question qui subsiste, et sur laquelle personne ne peut encore se prononcer, porte sur la taille du flux de ressortissants français voire de Britanniques qui vont partir des grandes villes outre-Manche et se rabattre sur Paris entre autres. En ce mois de mars au cours duquel l'hypothèse d'une sortie du Royaume-Uni sans accord se fait de plus en plus menaçante, il existe peut-être déjà un premier élément à cette question. "La période entre 2019 et 2020 va être clairement cruciale", conclut Catherine de Lembeye.

Source : london.frenchmorning.com

- **14/03/2019 - Les matériaux de construction donnent un nouveau coup de frein en janvier 2019**

Les matériaux de construction ont de nouveau enregistré une baisse de leurs productions au mois de janvier 2019 : les livraisons de béton prêt-à-l'emploi ont reculé de 1,7% et l'activité des granulats a diminué de 5,8%, par rapport au mois de décembre 2018. Détails.

Dans sa lettre de conjoncture mensuelle, l'Union nationale des industries de carrières et matériaux de construction (Unicem) a indiqué que le mois de janvier 2019 s'est traduit par un coup de frein pour la production de granulats et de béton prêt-à-l'emploi (BPE). En effet, d'après les statistiques de l'organisation, l'activité des matériaux subit une nouvelle baisse après un mois de décembre 2018 pourtant dynamique. Ainsi, les livraisons de BPE ont reculé de 1,7% par rapport à décembre dernier. En revanche, sur 12 mois, soit de janvier 2018 à janvier 2019, le niveau de livraisons a enregistré une croissance de 2,8%, signe toutefois d'un ralentissement de la production, selon les spécialistes.

Du côté des granulats, la baisse est plus importante, de l'ordre de -5,8% en janvier 2019 en comparaison à décembre 2018. La tendance cumulée sur les 12 derniers mois est, à l'image du BPE, au ralentissement : les granulats n'ont vu leur production croître que de 0,8% entre janvier 2018 et janvier 2019. Globalement, l'Unicem précise qu'il est "toujours difficile [d'interpréter les chiffres de janvier 2019] en raison des opérations de maintenance qui peuvent être menées sur les installations de carrières en cette période de l'année". Pour autant, l'organisation ajoute qu'une "vision plus précise de l'année 2018 se dessine avec la publication des derniers résultats des matériaux". Sur la base de ces chiffres, même provisoires, il en ressort donc que les matériaux de construction auraient progressé de 1,6% l'année dernière, ce qui représente un net freinage par rapport à 2017, où l'activité avait augmenté de 4,9%.

Source : Batiactu.com

- **13/03/2019 - Quelles sont les perspectives pour le marché de l'immobilier résidentiel en 2019 ?**

Véritable incubateur de l'innovation, Ikory place le logement au centre de son action et conseille et accompagne les institutionnels, les investisseurs et les promoteurs. Il nous livre son analyse sur le marché de l'immobilier résidentiel en 2019.

L'année 2018 s'est terminée sur un haut niveau d'activité pour le secteur du résidentiel ancien, atteignant pratiquement un million de transactions. Comme le montre la dernière note de conjoncture d'Ikory sur l'immobilier résidentiel, le volume total des transactions est important, mais ne progresse plus.

Les prix devraient continuer à augmenter doucement dans l'ancien en 2019

En 2019, le marché résidentiel ancien ne devrait connaître ni emballement ni rupture, mais rester dynamique. Le désir d'accession à la propriété est toujours très fort chez les Français, le bas niveau des taux de crédit pousse à l'achat, la saturation du marché locatif également et l'immobilier est perçu comme une valeur refuge. Par ailleurs, la hausse des prix modérée sur l'année 2018, sauf dans certaines zones tendues, témoigne que le marché a su rester sain, sans emballement spéculatif. Si les volumes devraient se tasser légèrement en 2019, les prix, eux, devraient continuer à augmenter doucement du fait de l'arrêt par la BCE de son programme d'achats d'actifs et de la remontée des taux américains. La capacité des ménages va ainsi continuer à s'éroder et les acheteurs devenir un peu plus attentistes.

Une année 2019 en recul dans le neuf

En ce qui concerne le marché de l'immobilier neuf, si le nombre de ventes est resté élevé en 2018 et que les prix ont augmenté, plusieurs signaux laissent présager une année 2019 en recul, notamment au niveau du volume des transactions. Ce recul devrait logiquement être lié à une baisse des mises en vente et non à une contraction de la demande. C'est en tout cas ce que pensent les professionnels de l'immobilier neuf qui sont de plus en plus confrontés à un foncier rare et cher, à la hausse des coûts de construction et à des refus de permis de construire. La perspective des élections municipales 2020 n'est pas de nature à arranger les choses. C'est donc en amont de la chaîne de production de l'immobilier neuf que doivent se concentrer les efforts, car la demande, elle, reste soutenue.

Enfin, porté par le segment du résidentiel ancien, le marché du résidentiel bloc a connu une très belle année 2018. Le montant total des investissements sur ce secteur est en augmentation constante depuis deux ans. Sur l'ensemble de l'année 2018 celui-ci devrait, en toute logique, atteindre plus de 4 milliards d'euros

Source : immobilier.niooz.fr

• 09/03/2019 - Marché de l'immobilier de logements en France : coup de frein à l'horizon 2020

Le marché français de l'immobilier s'assagit. Déjà, les prémisses se sont fait sentir en 2018 avec une stabilité de l'augmentation des prix dans l'ancien sur le plan national (+3%) et une décélération pour ceux de l'Ile-de-France (+3,9%). Quelles perspectives sur les marchés du neuf et de l'ancien à l'horizon 2020 ?

En 2019, les ventes dans l'ancien vont encore reculer

Selon les prévisions des experts de Xerfi, en 2019, les ventes dans l'ancien vont reculer de -4,9% même si cette correction n'aura rien de préoccupant, compte tenu de leur niveau encore élevé (900.000 transactions).

Le repli des transactions s'accompagnera d'un ralentissement de la hausse des prix des logements anciens : 1,8% en France contre 3% en Ile-de-France et 1,3% en régions.

La tendance persistera en 2020, sauf nouvelles mesures de soutien à la demande, avec une croissance des prix limitée à 0,8% au niveau national, 2% en Ile-de-France et 1% en province.

En effet, la légère remontée des taux des crédits à l'habitat amputera les capacités d'emprunt des acquéreurs, déjà affectées par l'arrêt depuis le 1er janvier 2018 de plusieurs dispositifs favorables à l'accession à la propriété (PTZ et APL accession) ou à l'investissement locatif (avantage Pinel).

Les mesures en faveur de l'offre, elles n'auront pas encore d'impact sur la construction neuve. Les ventes de logements neufs reculeront ainsi de 1,6% en 2019 pour rebondir ensuite de 2,6% en 2020.

Un marché de l'immobilier toujours à deux vitesses

Cette accalmie générale masque toutefois la persistance d'un marché de l'immobilier toujours à deux vitesses dans l'Hexagone.

Avec un prix moyen proche de 9.500 euros le mètre carré en 2018, Paris conserve à l'évidence un statut particulier tandis que Bordeaux, avec une flambée de presque 20% du prix des appartements, fait la course en tête des villes où les revalorisations tarifaires ont été les plus importantes, suivie de Lyon (+7%).

A l'inverse, les prix des maisons sont stables depuis 2013 dans la grande banlieue parisienne et baissent dans plusieurs départements ruraux (comme par exemple le Lot-et-Garonne ou la Haute-Marne).

Et il y a fort à parier que l'évolution des prix de l'immobilier dans ces zones périphériques et départements ruraux dépendra aussi en grande partie du maintien de services publics et de l'attractivité économique.

Un marché du neuf en repli

Le marché du neuf sera, lui, de nouveau impacté par le repli de la demande des bailleurs sociaux.

Face à la diminution des loyers et la hausse du taux de TVA en 2018, les bailleurs sociaux ont mis en sommeil une partie de leurs projets de construction de logements neufs.

Entre la réduction des investissements des bailleurs sociaux et la diminution des aides aux primo-accédants (baisse de la quotité empruntable dans les zones détendues pour les prêts à taux zéro et suppression de l'APL accession dans le neuf), les mises en chantier de logements se sont contractées de 3% en 2018 à 415.500 unités).

Selon Xerfi, la tendance se poursuivra en 2019 avec un nouveau repli des mises en chantier (-3,2%).

Malgré une montée en gamme des produits dans le neuf, les promoteurs limiteront les hausses de tarifs avec l'objectif de réduire leurs stocks. Les stocks de logements neufs ont en effet atteint en 2018 leurs plus hauts niveaux sur la période récente.

Les prix de vente des logements collectifs progresseront faiblement en 2019 (+0,6%) avant de rebondir plus franchement en 2020 (+2,6%) dans le sillage du rebond des ventes.

Faire évoluer l'offre face à la mutation de la demande

La composition des ménages évolue du fait de la progression des familles monoparentales ou encore du vieillissement de la population. Les acteurs de l'immobilier doivent redoubler d'efforts pour s'adapter aux attentes.

Par ailleurs, les difficultés d'accès au logement dans les grandes villes, en particulier pour les étudiants et les jeunes actifs, créent également de nouveaux besoins en matière d'habitat partagé et de mutualisation des ressources.

C'est ainsi que les résidences services intéressent de plus en plus les promoteurs. L'évolution de l'offre se concentre pour l'essentiel sur le coliving, notamment dans la périphérie des grandes agglomérations.

Reste à répondre à une équation à double inconnue : comment être rentable pour séduire les investisseurs institutionnels, attentifs aux rendements, tout en proposant des prestations pertinentes aux populations ciblées, sans être hors de prix ?

Source : monimmeuble.com

- **01/03/2019 - Une France immobilière de plus en plus fragmentée**

Dans un marché immobilier français globalement stable depuis le début de l'année, le spécialiste des prix immobiliers, MeilleursAgents.com, continue à observer une fracture entre les zones rurales et les grandes villes avec de larges contrastes selon les métropoles régionales. On l'aura compris, la campagne reste à l'écart des hausses de prix tandis que les évolutions urbaines répondent principalement au dynamisme économique des zones concernées.

Corrélation avec l'emploi

MeilleursAgents parle ainsi d'une « corrélation quasiment parfaite » entre la vigueur du marché immobilier local et l'évolution du marché du travail. Alors que le taux de chômage est descendu à 8,4% au dernier trimestre 2018 au plan national, dans des villes comme Rennes (où le taux de chômage est à 6,9%), Nantes (8,2%) ou Paris (7,2%), MeilleursAgents observe d'importantes hausses de depuis 3 ans : +21% à Nantes, +13% à Rennes, environ+18% à Paris.

Inversement, Montpellier avec un taux de chômage à 12,1% voit ses prix augmenter de seulement +2% sur les 3 dernières années. Quant à Marseille, les prix ne se relèvent pas de plus de 3% depuis 2 ans et la cité phocéenne reste une des métropoles les moins chères de France autour de 2.500 € le m² en moyenne. Inutile de rappeler en effet qu'on s'endette plus facilement lorsque sa situation professionnelle est stable et surtout que le crédit immobilier reste fermé aux emplois précaires et aux personnes en recherche d'emploi.

Lyon et Toulouse se démarquent

Parmi les villes les plus dynamiques du moment, il y a toujours Lyon avec des prix de 4.200 € le m² en moyenne pour les appartements (+10% sur un an) mais jusqu'à près de 6.000 € selon les quartiers. Autre ville à la mode, Toulouse voit ses prix moyens s'approcher de 3.000 € le m² (+5,8% sur un an). Bordeaux confirme par contre son atterrissage avec une moyenne de 4.400 € le m² (-1,2% sur un an).

Stock de mandats en baisse

En interrogeant ses 11.000 agences immobilières partenaires, MeilleursAgents constate cependant un ralentissement du nombre de nouveaux mandats. En effet, pour 51,7% des agents interrogés, leur stock de mandats a baissé au cours des trois derniers mois. En face, la demande reste dynamique dans la plupart des villes économiquement fortes avec des ménages qui continuent à bénéficier de conditions de crédit optimales (taux bas et facilité d'emprunter sur des durées longues avec peu d'apport).

Prévisions 2019

Ce sentiment des agents immobiliers sur l'offre corrobore le scénario MeilleursAgents pour 2019, à savoir une année dynamique mais en léger recul par rapport aux années précédentes. « Les volumes de transactions devraient légèrement se tasser pour atterrir entre 850 000 et 900 000 transactions dans l'ancien. Les prix en France devraient augmenter de 1%, tirés par les 10 plus grandes villes de France qui devraient voir une augmentation de leur prix entre +2% et +4% », prévoit Sébastien de Lafond, président co-fondateur de MeilleursAgents.

Source : Boursier.com

- **26/03/2019 - USA/Immobilier-Hausse de 3,6% sur un an des prix en janvier-Case-Shiller**

WASHINGTON/NEW YORK, 26 mars (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

*** La hausse des prix immobiliers ralentit encore**

26 mars - Les prix immobiliers dans les 20 principales métropoles des Etats-Unis ont augmenté de 3,6% sur un an en janvier, un chiffre inférieur aux attentes et le plus faible enregistré depuis septembre 2012, montre mardi l'indice S&P/Case-Shiller.

Les économistes et analystes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 4,0% sur un an.

Le chiffre de décembre a été révisé en baisse à 4,1% contre 4,2% annoncé initialement.

*** CHUTE DE 8,7% DES MISES EN CHANTIER EN FEVRIER**

26 mars - Les mises en chantier aux Etats-Unis ont baissé plus qu'attendu en février, l'activité de construction de logements individuels tombant à son plus bas niveau depuis plus d'un an et demi, montrent les statistiques officielles publiées mardi.

Les mises en chantier ont chuté de 8,7% pour revenir à 1,162 million en rythme annualisé et en données corrigées des variations saisonnières, a annoncé le département du Commerce. Il s'agit de leur plus forte baisse en pourcentage en huit mois.

Les chiffres de janvier et de décembre ont toutefois été revus à la hausse.

Le nombre de permis de construire délivrés a parallèlement diminué de 1,6% à 1,296 million en février, son deuxième mois consécutif de repli.

Il dépasse désormais celui des mises en chantier, ce qui augure d'un rebond de ces dernières au cours des mois à venir.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne 1,213 million de mises en chantier en rythme annualisé.

Les mises en chantier de logements individuels ont chuté de 17% à 805.000, le chiffre annualisé le plus faible enregistré depuis mai 2017.

Parallèlement, selon l'organisme de refinancement de crédits Freddie Mac, le taux des prêts immobiliers à 30 ans est revenu à 4,28% en moyenne la semaine dernier, son plus bas niveau depuis plus d'un an, contre 4,31% la semaine précédente.

Tableau

*** REBOND DES REVENTES DE LOGEMENTS AVEC LA PAUSE DE LA FED**

21 mars - Les reventes de logements aux Etats-Unis ont nettement rebondi en février pour atteindre leur plus haut niveau en onze mois, signe que la pause observée par la Réserve fédérale (Fed) dans le resserrement de sa politique monétaire produit des premiers effets sur l'économie américaine.

Selon les statistiques publiées vendredi par la National Association of Realtors (NAR), principale fédération d'agents immobiliers du pays, les reventes ont progressé de 11,8%, à 5,51 millions en rythme annualisé.

Ce chiffre marque un plus haut depuis mars 2018 et ressort bien au-delà des attentes des économistes qui étaient de 5,1 millions d'unités.

Le prix médian des logements a augmenté de 3,6% par rapport à février 2018, à 249.500 dollars.

Ce rebond des reventes de logements intervient après une baisse de 1,4% en janvier (chiffre révisé par rapport au repli de 1,2% annoncé initialement) et après le

changement de ton de la Fed qui a mis un coup d'arrêt à sa politique de relèvement des taux d'intérêt.

La hausse continue des taux ces dernières années a mis sous pression le marché immobilier américain. Les reventes au logement en février restent en baisse de 1,8% sur un an.

*** L'INDICE DE LA NAHB STABLE A 62 EN MARS**

18 mars - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier est resté stable en mars, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée lundi.

L'indicateur reste à 62, comme en février, alors que les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une légère progression à 63.

L'indice de la NAHB avait rebondi en janvier et février après avoir touché en décembre son plus bas niveau depuis mai 2015 à 56.

Le sous-indice lié aux acheteurs potentiels est retombé à 44 contre 48 en février tandis que celui des perspectives de vente à six mois a gagné trois points à 71.

*** VENTES DANS L'IMMOBILIER NEUF -6,9% EN JANVIER**

14 MARS - Les ventes de logements neufs ont diminué bien plus que prévu en janvier aux Etats-Unis, laissant penser que le coup de mou du marché immobilier a persisté au début du premier trimestre en dépit d'une évolution modérée des taux de crédit.

Le département du Commerce a annoncé jeudi que ces ventes avaient baissé de 6,9% au volume annuel ajusté de 607.000, après 652.000 en décembre (621.000 en première estimation).

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à ce que les ventes dans le neuf, qui représentent 11% environ du marché immobilier, aient diminué de 0,6% à 620.000 unités.

Par rapport à janvier 2018, ces ventes - un indicateur notoirement instable sur une base mensuelle - ont baissé de 4,1%.

L'accès à la propriété est faible bien que les taux de crédit immobiliers soient retombés par rapport à leurs pics de fin 2018 et que l'inflation des prix immobiliers se calme.

La cherté du bois et la pénurie aussi bien de terrains que de personnel qualifié est une contrainte pour les promoteurs.

Les économistes pensent que le marché immobilier, qui a eu un accès de faiblesse l'an dernier, devrait rester mou au premier trimestre. L'investissement immobilier a baissé de 0,2% en 2018, sa performance la plus faible depuis 2010.

La statistique de janvier a été retardée par la fermeture ("shutdown") partielle des administrations fédérales pendant 35 jours, jusqu'au 25 janvier. Celle de février, qui aurait dû paraître le 25 mars, sera publiée quatre jours plus tard.

Le prix moyen de vente dans le neuf a baissé de 3,8% à 317.200 dollars en janvier, par rapport à janvier 2018.

Les stocks de maisons à vendre étaient de 336.000 en janvier, en baisse de 1,5% par rapport à décembre. Toutefois, l'offre représente seulement un peu plus de la moitié de ce qu'elle était au plus fort de l'activité du marché, en 2006.

Au rythme de janvier, il faudrait 6,6 mois pour écouler les stocks d'invendus, contre 6,3 mois en décembre.

Un peu moins des deux tiers des maisons vendues le mois dernier étaient, soit en construction, soit vendues sur plan.

*** PLUS FORTE HAUSSE DES DEPENSES DE CONSTRUCTION EN 9 MOIS**

13 mars - Les dépenses de construction aux Etats-Unis ont augmenté de 1,3% en janvier, leur plus forte hausse depuis neuf mois, l'investissement dans des projets publics

atteignant son plus haut niveau depuis plus de huit ans, a annoncé mercredi le département du commerce.

Ce chiffre, le plus élevé enregistré depuis avril dernier, pourrait soutenir la croissance du produit intérieur brut (pib) au premier trimestre. En décembre, les dépenses de construction avaient chuté de 0,8% selon les données révisées publiées mercredi.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient une hausse de 0,4% seulement en janvier après la baisse de 0,6% annoncée initialement pour décembre.

par rapport à janvier 2018, les dépenses sont en hausse de 0,3%.

Les dépenses de construction publiques ont progressé de 4,9% pour atteindre leur plus haut niveau depuis septembre 2010. il s'agit de leur plus forte hausse en pourcentage sur un mois depuis mars 2004 et elle intervient après une baisse de 1,0% en décembre.

Les dépenses privées ont rebondi parallèlement de 0,2% après deux mois de baisse. celles concernant des projets résidentiels privés ont baissé de 0,3%, leur sixième baisse consécutive.

*** LES MISES EN CHANTIER PLUS NOMBREUSES QUE PREVU EN JANVIER**

8 mars - le secteur de la construction a été plus vigoureux que prévu en janvier grâce notamment à un rebond du segment des maisons individuelles, qui avait reculé les quatre mois précédents.

Les mises en chantier ont augmenté de 18,6% le mois dernier à 1,230 million en rythme annualisé, a annoncé vendredi le département du commerce.

La statistique de décembre a été révisée en baisse à 1,037 million d'unités au lieu de 1,078 million.

Le nombre de permis de construire a augmenté de 1,4% à 1,345 million d'unités, sous l'impulsion là aussi de l'habitat individuel.

Les économistes interrogés par reuters prévoyaient en moyenne une augmentation des mises en chantier au rythme de 1,197 million d'unités en janvier.

*** LES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS A UN PIC DE 7 MOIS**

5 mars - Les ventes de logements neufs aux Etats-Unis ont atteint en décembre leur meilleur niveau depuis sept mois, mais la forte hausse de novembre a été revue en baisse, dénotant des conditions de marché toujours faibles.

Le nombre de ventes a augmenté de 3,7% en décembre au rythme annualisé de 621.000 unités, le total le plus élevé depuis mai 2018, selon les données publiées mardi par le département du Commerce. Le chiffre de décembre a été révisé à 599.000 unités au lieu des 657.000 initialement annoncées.

Les économistes interrogés par Reuters attendaient en moyenne une baisse de 8,7% à 600.000 en décembre.

La statistique des ventes de logements neufs, qui représentent environ 11,2% du marché immobilier américain, tend à être volatile et fait régulièrement l'objet de révisions.

Sur un an, elles ont reculé de 2,4% mais sur l'ensemble de 2018 les ventes de maisons familiales ont progressé de 1,5%.

La statistique de décembre a été reportée en raison de la fermeture partielle des administrations fédérales pendant cinq semaines jusqu'au 25 janvier.

A fin décembre, 344.000 logements neufs étaient à vendre, le total le plus élevé depuis décembre 2008. Ce chiffre, en hausse de 3% sur novembre, ne représente toutefois que la moitié de l'offre au pic du boom immobilier en 2006.

Au rythme de décembre, il faudrait 6,6 mois de ventes au rythme actuel, contre 6,7 mois en novembre, pour écouler le stock.

Le prix médian d'un logement neuf était de 318.600 dollars en décembre, en baisse de 7,2% sur un an.

* DEPENSES DE CONSTRUCTION EN BAISSSE EN DECEMBRE

4 mars - Les dépenses de construction ont reculé de manière inattendue en décembre, avec un recul des projets aussi bien dans le privé que dans le public, ce qui constitue un signal supplémentaire de l'affaiblissement de la dynamique de la croissance américaine à la fin de l'année dernière.

Ces dépenses sont en baisse de 0,6%, après une augmentation confirmée de 0,8 % en novembre, a annoncé le département du Commerce vendredi. Les économistes interrogés par Reuters anticipaient une hausse de 0,2%.

L'investissement dans la construction privée a reculé de 0,6% en décembre (+1,3% en novembre) tout comme dans le public où il est tombé à un plus bas de huit mois (-1,0% en novembre).

Source : *fr.reuters.com*

• 21/03/2019 - La Fed a apporté une bouffée d'air au marché immobilier US

PARIS (Reuters) - Après un trou d'air fin 2018, le changement de ton de la Réserve fédérale sur les taux d'intérêt a apporté une bouffée d'oxygène au marché immobilier américain, avec une petite reprise attendue de l'activité, qui ne tiendra pas forcément très longtemps.

Les statistiques de la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR) de février, qui seront publiées vendredi, devraient confirmer ces anticipations d'un redressement de ventes de logements existants par rapport à leur plus bas de plus de trois ans touché au mois de janvier.

"La marché s'est fait très peur, mais aujourd'hui on peut attendre une petite amélioration", dit Christophe Barraud, chef économiste et stratège de Market Securities, qui table sur une progression de 9,9% des ventes dans l'ancien en février, une prévision nettement supérieure au consensus qui ressort à +3,2%.

Les promesses de ventes de janvier, annoncées fin février, ont déjà montré les premiers signes d'une amélioration du marché avec une hausse bien plus forte que prévu, de 4,6%.

Ce rebond attendu, accentué par les effets négatifs en décembre et janvier de la vague de froid et de la fermeture partielle ("shutdown") du gouvernement américain, porterait les reventes de logements en février à 5,43 millions, selon l'estimation de Market Securities, un chiffre qui reste en net retrait par rapport au pic de 7,25 millions de septembre 2005.

Les prix immobiliers ont certes repris encore quelque 30% sur les pics de 2007, au plus fort de la bulle immobilière et financière, mais l'activité n'a jamais retrouvé son dynamisme d'avant la crise des "subprimes", qui a durablement écarté la classe moyenne de l'accession à la propriété.

La part de la population américaine propriétaire de son logement est tombée à un point bas de 62,9% en 2017, alors qu'elle avait atteint un pic de 69,5% avant la crise.

"En sortant de la crise de 2008, on savait que l'achat de logements allait souffrir pendant longtemps. Il y a eu une remontée des prix mais avec une baisse régulière du nombre de propriétaires jusqu'en 2017. Depuis, les choses vont un tout petit peu mieux. On est remonté à près de 65% en début d'année", souligne l'économiste Véronique Riches-Flores de VRF Research.

Cette tendance a été accentuée par une hausse des prix des logements au moins deux fois plus rapide que les salaires depuis 2015, leur rythme n'ayant commencé à ralentir que récemment, après un pic de 6,7% en rythme annuel atteint en mars 2018.

La hausse des prix selon l'indice Case-Shiller est retombée à 4,2% en février à la faveur d'une reprise de l'offre et d'un assouplissement en mai 2018 de la réglementation bancaire.

EFFET DE CISEAUX EN 2018

Dans ce marché désormais dominé par les investisseurs institutionnels et particuliers, des acteurs particulièrement sensibles aux conditions de crédit, l'envolée des taux d'intérêt dans un contexte de normalisation de la politique monétaire a donné un sérieux coup de frein à la demande de logements.

"On a eu un peu un effet de ciseaux entre d'un côté le ralentissement de l'économie et de l'autre (...) la hausse des taux d'intérêt à la fin de 2018", résume Christophe Barraud.

Mais à l'inverse, la détente observée sur les taux du crédit immobilier, retombés à 4,22% depuis que la Fed a commencé à annoncer une pause dans son cycle de relèvement des taux d'intérêt - contre un pic de 4,80% mi-novembre - a rapidement relancé la demande de crédit immobilier et stabilisé le marché.

Optimiste, l'économiste de Market Securities table sur une modeste reprise du marché immobilier sur l'ensemble de l'année.

"En 2018, il a fallu absorber l'impact négatif de la réforme fiscale, l'immobilier ayant été le secteur sacrifié de la réforme. Mais le marché immobilier dans sa totalité devrait être meilleur en 2019 qu'en 2018", dit-il, tout en précisant que la contribution du secteur à la croissance économique sera limitée.

Il prévoit une croissance du PIB américain de 2,2% cette année, contre 2,9% l'an dernier, tout en rappelant que l'investissement résidentiel ne représente plus qu'environ 5% du PIB aujourd'hui, contre 70% pour la consommation.

Au-delà des taux, il note que les nouvelles sur le front de l'emploi aux Etats-Unis sont plutôt un élément de soutien du marché, avec certes un ralentissement du rythme de créations d'emplois mais une accélération de la hausse des salaires.

Cette reprise de confiance dans l'immobilier se reflète aussi bien dans l'indice des promoteurs de logements (NAHB) qui est passé de 56 en décembre à 62 en février, que dans la performance de l'ETF ishare US home construction (ITBUS) qui a pris 15% depuis le début de l'année.

RESPIRATION DANS UNE TENDANCE BAISSIÈRE

Véronique Riches-Florès pense aussi que le marché devrait afficher un léger mieux, mais il sera modeste et sans lendemain.

"On pourrait avoir une respiration dans une tendance qui ne peut rester que baissière, avec un deuxième trimestre qui donnera l'impression d'être entré dans une phase de reprise qui permettra à nouveau à l'administration Trump de claironner sur la bonne santé de l'économie américaine", dit-elle.

Avec des prix et des loyers à des niveaux "exorbitants", non seulement les ménages ne peuvent plus acheter mais la capacité des investisseurs à conserver des rendements suffisants est faible, et seuls les taux bas entretiennent l'activité.

"Le marché est complètement à bout de souffle. Mais pour autant il n'est pas menacé d'un effondrement tant que les taux ne bougent pas", dit-elle, ajoutant que dans ce contexte, l'immobilier est devenu une variable à peu près neutre pour la croissance et la hausse des prix.

L'économiste de VRF Research rejoint sur ce point Lawrence Yun, chef économiste de l'association des promoteurs immobiliers (NAR), qui a récemment souligné qu'après une dizaine d'années de hausse de prix du logement nettement plus forte que les salaires, les logements sont inabordables pour les ménages, ce qui limite toute nouvelle augmentation dans les années à venir.

Source : capital.fr

- **04/03/2019 - Gros ralentissement sur le marché immobilier résidentiel américain**

Le nombre de transactions sur le marché immobilier résidentiel américain a atteint en janvier 2019 un plus bas de plus de 3 ans. Les prix n'ont augmenté que modestement, ce qui suggère la poursuite du ralentissement de ce marché.

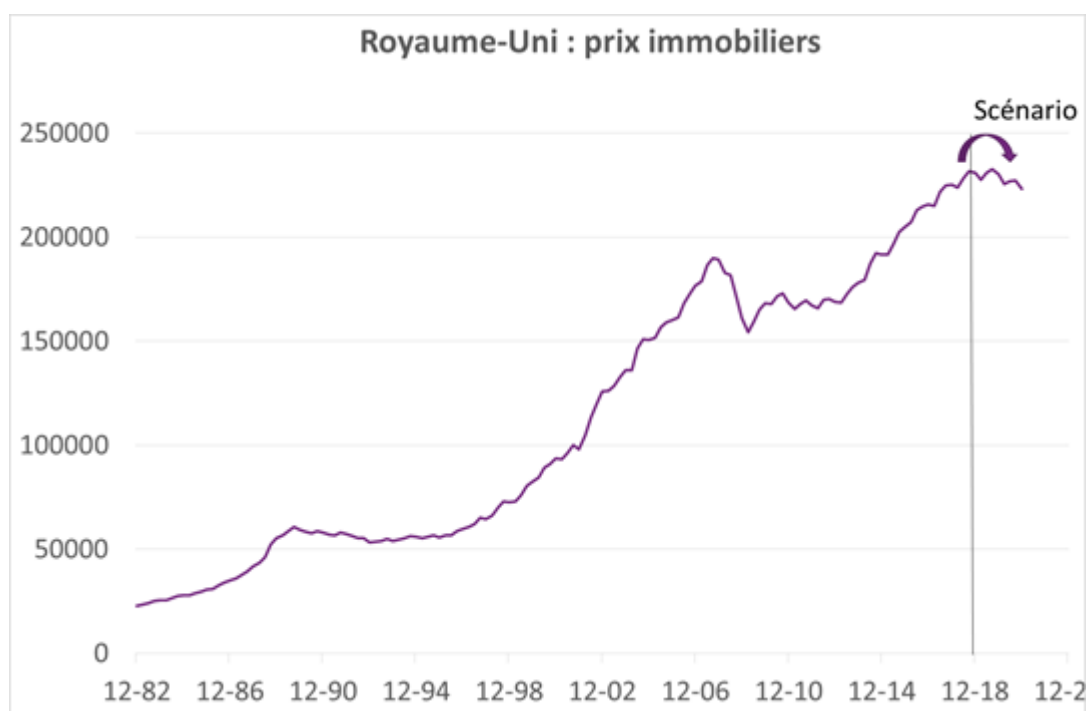
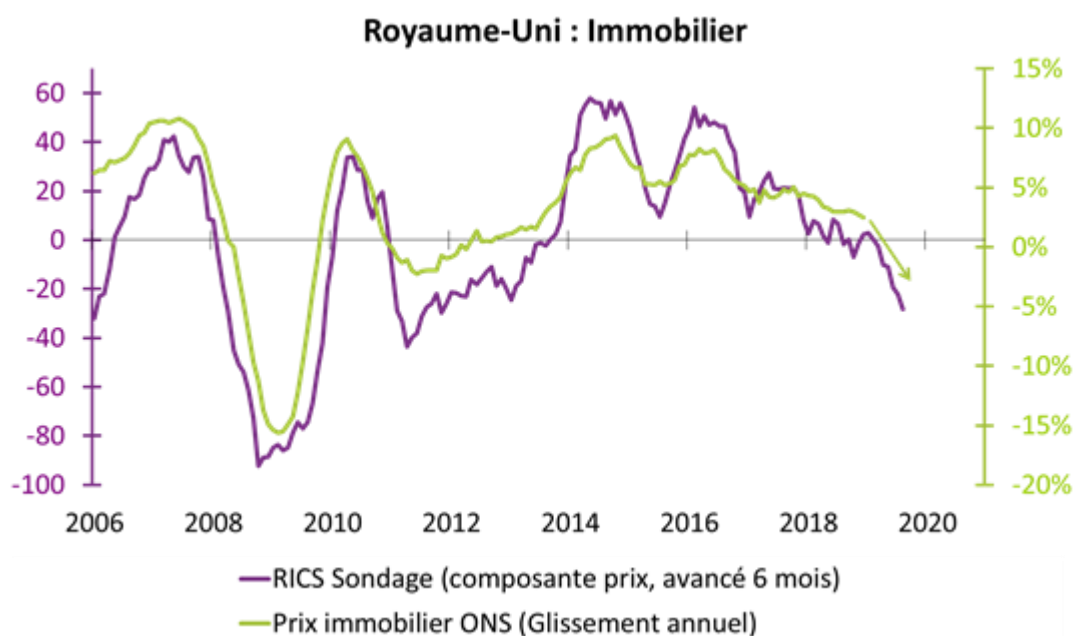
L'Association nationale des courtiers immobiliers a annoncé une baisse de 1,2 % des transactions. Leur nombre, corrigé des variations saisonnières, a atteint le chiffre de 4,94 millions le mois dernier. Il s'agit du chiffre le plus bas depuis novembre 2015, bien en dessous des anticipations des analystes (5 millions). Les chiffres de décembre ont, quant à eux, été légèrement revus à la hausse.

Source : [.businessbourse.com](http://businessbourse.com)

Royaume-Uni

- 18/03/2019 - Royaume-Uni : la perspective d'une baisse des prix de l'immobilier constitue un risque sur la croissance, et ce indépendamment des modalités du Brexit

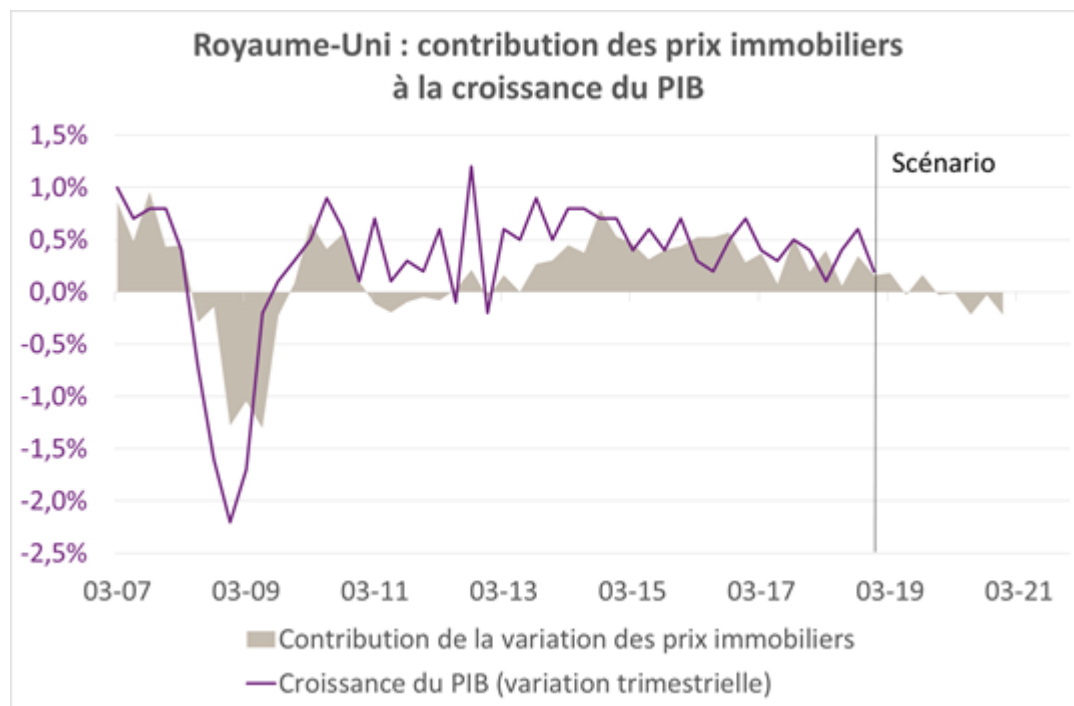
L'enquête RICS auprès des professionnels anglais de l'immobilier se dégrade doucement mais sûrement depuis mi-2018. Actuellement, l'indicateur avancé synthétique suggère une perspective de glissement annuel négatif des prix dans l'immobilier résidentiel (graphique 1), ce qui se traduirait par des prix qui baisseraient en niveau dans les prochains mois (graphique 2).



2. Une variation des prix de l'immobilier se transmet sur la croissance économique via 2 principaux mécanismes : i) le canal du crédit, à savoir qu'une baisse des prix de

l'immobilier diminue la valeur des collatéraux et ce faisant le nombre de projets profitables et le volume de crédits ; et ii) l'effet-richeesse qui traduit le fait que la demande (consommation) s'ajuste à la baisse si le patrimoine actuel ou anticipé des ménages se dévalorise.

La croissance des prix de l'immobilier a toujours fortement contribué à la croissance (et à la stabilité de la croissance) du Royaume-Uni, mais cette contribution « directe et indirecte » s'est accentuée depuis 2013 puisque nous l'estimons à environ 1/3 de la croissance du PIB (graphique 3) ! A l'inverse, une baisse des prix de l'immobilier pèsera donc sensiblement sur la croissance économique.



Le signal envoyé par le RICS justifie en grande partie nos prévisions inférieures au Consensus pour la croissance du Royaume-Uni : +1.3% en 2019 et +1.1% en 2020. La croissance 2019 sera toutefois « sauvée » dans sa moyenne annuelle par un premier trimestre qui sera exceptionnellement élevé lié à une reconstitution des stocks préemptive face aux échéances du Brexit (nous avons observé des comportements d'aubaine avec la composante stocks du PMI Markit ayant atteint un niveau historiquement élevé en février). En revanche, le déstockage au T2 conduirait à une croissance « négative » avec un risque de récession technique sur le T3. Si elle se confirme, la baisse des prix de l'immobilier se traduirait davantage sur la croissance 2020. Au final, le risque est à la baisse sur la croissance du Royaume-Uni et ce indépendamment désormais des modalités du Brexit.

Source : groupama-am.com

- **17/03/2019 - Les craintes liées au Brexit freinent la renaissance des propriétés de printemps alors que les prix demandés baissent**

Le prix moyen demandé par BUK est 0,8% inférieur à celui de l'année précédente, déclare Rightmove

L'anxiété liée au Brexit a pratiquement mis fin à la renaissance traditionnelle des propriétés de printemps, faisant baisser de 0,8% les prix demandés au Royaume-Uni de l'année à mars, selon le site Web de l'immobilier Rightmove.

Les quartiers du centre-ville de Londres ont connu les plus fortes baisses, suivis par les arrondissements du reste de la capitale et des comtés environnants, des rapports distincts montrant que l'incertitude liée au Brexit avait également des conséquences néfastes pour les exportations britanniques et l'économie en général.

Une propriété britannique détenue à plus de 100 milliards de livres sterling

Le prix moyen demandé au Royaume-Uni le mois dernier était de 302 002 £, ce qui représente une hausse de près de 1 300 £ par rapport à février, mais il est toujours en baisse par rapport à mars 2018, a déclaré Rightmove.

Les prix moyens demandés dans la capitale étaient maintenant de 1,1% inférieurs à ceux du mois précédent et de 5,5% inférieurs à ceux de mars dernier, a-t-il ajouté. Au cours de la dernière année, les prix à Londres ont baissé de 3,8%. Dans le sud-est, les prix ont diminué de 1,5% par rapport à cette période de l'année dernière.

Le porte-parole, Miles Shippside, a déclaré que la reprise sur le marché immobilier, habituellement observée actuellement, ne se produisait pas.

"Alors que mars marque le début du printemps, les températures n'ont pas encore augmenté sur le marché de l'habitation", a-t-il déclaré. «L'activité d'achat reste plus froide que d'habitude, les acheteurs attendent un climat politique plus stable.

«Alors que le temps presse pour l'échéance du Brexit, il est naturel que davantage d'acheteurs hésitent. Le nombre de ventes convenues par les agents immobiliers en février était inférieur de 7% à la même période en 2018.»

En dehors du sud-est, la seule région à enregistrer une baisse mensuelle en février est le nord-est, où les prix demandés ont chuté de 1,3%. Les biens dans le nord-est mettent le plus de temps à vendre de n'importe où dans le pays - une moyenne de 89 jours.

Dans le nord-ouest du pays, les prix ont augmenté de 2,5% le mois dernier et ont été supérieurs de 3,4% à ceux de l'année précédente, a déclaré Shippside.

Les Chambres de commerce britanniques ont déclaré que l'incertitude liée au Brexit continuait de freiner l'activité économique, ramenant la croissance du PIB à 1,2% en 2019, à égalité avec le prévisionniste indépendant de la Banque d'Angleterre et du Trésor, le Bureau de la responsabilité budgétaire. Si cela se réalisait, il s'agirait de la croissance la plus faible depuis la crise financière il y a dix ans.

Si l'économie britannique veut pouvoir sortir d'un trou noir provoqué par le Brexit, il est urgent de s'attaquer aux problèmes de croissance concrets chez nous», a déclaré Adam Marshall, directeur général de la BCC.

Dans le même temps, un rapport séparé rédigé par des comptables et des conseillers en entreprise, BDO, concluait que la croissance des exportations du Royaume-Uni était "dangereusement proche" du point de contraction observée au premier trimestre de 2019.

Son indice de croissance des exportations pour le Royaume-Uni a chuté de 0,8 point, soit sa performance la plus faible jamais enregistrée depuis les trois premiers mois de 2016. Le rapport indique que de nouvelles perturbations sont attendues plus tard cette année, ce qui entraînera une baisse continue des exportations britanniques.

N.B article traduit de l'anglais en français

Source : theguardian.com

- **14/03/2019 - Au Mipim, les villes britanniques tentent de conjurer l'effet Brexit**

Le Royaume-Uni est présent en force au Marché international des professionnels de l'immobilier, à Cannes, pour attirer les investisseurs.

« **La City s'attend à perdre des entreprises et des emplois : l'incertitude va devenir notre nouvelle norme.** » La voix est calme, mais l'inquiétude est là : venue défendre les intérêts du quartier d'affaires londonien au Marché international des professionnels de l'immobilier (Mipim), Catherine McGuinness, la présidente du comité politique de la City of London Corporation, se serait bien passée du tour chaotique pris par les négociations sur le Brexit. Le Mipim, organisé à Cannes jusqu'au vendredi 15 mars, n'aurait pas pu mieux coïncider avec l'actualité rocambolesque qui risque d'aboutir à un « no deal », une séparation sans accord du Royaume-Uni et de l'Union européenne (UE), catastrophique pour l'économie.

Les transactions dans l'immobilier commercial ont plongé presque de moitié au cours des deux premiers mois de l'année

Autant dire que, pour les 6 000 professionnels britanniques de l'immobilier présents à Cannes, la fête est un peu gâchée. Et si la délégation anglaise est plus forte qu'à l'accoutumée, c'est surtout pour convaincre les investisseurs de ne pas fuir leurs projets urbains. « Pour la première fois, il y a une délégation britannique de rang ministériel, alors qu'on n'avait jusque-là que les acteurs privés et des collectivités locales. Désormais, c'est le département du commerce international qui coordonne tout », souligne Filippo Rean, le directeur de la division immobilier de Reed Midem, l'organisateur du Mipim. Alun Cairns, membre du gouvernement de Theresa May, a animé, jeudi 14 mars, un événement sur « l'avenir de l'investissement immobilier au Royaume-Uni face au Brexit ».

Les effets se font déjà sentir. Les investisseurs ont retiré 1,3 milliard d'euros des fonds d'investissement immobiliers en Grande-Bretagne ces six derniers mois. Le marché immobilier londonien s'enrhume sous les vents mauvais du Brexit. Les transactions dans l'immobilier commercial ont plongé presque de moitié au cours des deux premiers mois de l'année. « Des décisions d'investissement et de recrutement sont retardées en attendant d'y voir plus clair ; le Brexit nous a déjà coûté 3 000 à 4 000 emplois déplacés sur le continent, et cela pourrait s'aggraver en cas de "no deal" », explique MmeMcGuinness.

De Leeds à Sheffield, de Manchester à Newcastle, les villes anglaises et leur écosystème d'entrepreneurs rivalisent au Mipim pour « vendre » malgré tout leur portefeuille de grands projets en quête de financements, soulignant les points forts de leurs territoires. « Il y a de la compétition entre nous, mais aussi de la coopération : nous devons unir nos forces et être complémentaires pour résister », relativise Derek Mackay, le secrétaire d'Etat aux finances du gouvernement écossais.

Source : lemonde.fr

• 06/03/2019 - Comment le Brexit affectera-t-il les prix de l'immobilier et les hypothèques au Royaume-Uni?

Alors que la sortie prévue du Royaume-Uni de l'Union européenne se profile, le marché de l'immobilier londonien s'est en grande partie figé et d'autres parties du Royaume-Uni ont commencé à ressentir le froid.

Selon le groupe de données LonRes, les transactions de maisons haut de gamme dans le centre de Londres l'année dernière ont atteint leur niveau le plus bas de la décennie, dans un marché déjà freiné par les modifications du droit de timbre.

Globalement, la croissance des prix de l'immobilier au Royaume-Uni en janvier a été la plus faible en presque six ans, avec une hausse d'à peine 0,1%, selon l'indice Nationwide. Il est resté morose en février, avec une hausse de 0,4%.

La Royal Institution of Chartered Surveyors a déclaré que les attentes de ses membres au cours des trois mois étaient stables ou négatives dans tout le pays. Les demandes de renseignements, les nouvelles instructions et les ventes convenues ont toutes diminué en décembre, a déclaré Rics.

Les lectures lentes ont été reléguées à « une incertitude persistante quant à la voie à suivre par le Brexit pour dominer l'actualité ».

oarie Scarisbrick, agent d'achat chez Property Vision, a déclaré que les acheteurs avaient en grande partie « été réduits à un résidu de personnes ayant besoin d'acheter », mais que ces personnes bénéficiaient désormais de « bons rabais ».

Ken Griffin, fondateur du fonds de couverture américain Citadel, a récemment acheté une maison près de Buckingham Palace pour 95 M £, en payant environ 30 M £ de moins que le dernier prix demandé par la propriété.

L'incertitude maintient en fait les taux d'intérêt bien inférieurs à ceux que j'imaginai autrement.

Cependant, malgré une "vague d'activités sur les propriétés les plus rentables", a déclaré Jonathan Harris, directeur des courtiers en hypothèques Anderson Harris, "la plupart des gens gardent leur poudre au sec pour voir ce qui va se passer".

Comme d'autres sur le marché, M. Harris affirme qu'un «rebond sur le Brexit» pourrait avoir lieu, surtout à Londres, si le Royaume-Uni parvient à un accord satisfaisant avec l'UE. Camilla Dell, agent d'achat à Londres, a déclaré qu'un nombre croissant de chasseurs de logements cherchaient des logements qu'ils pourraient acheter si le blocage politique sur le départ de la Grande-Bretagne, prévu pour le 29 mars, serait résolu.

«Nous avons connu un début d'année chargé d'enquêtes, beaucoup plus occupé qu'il ya 12 mois», a-t-elle déclaré.

Cependant, les effets à long terme du départ du Royaume-Uni du Royaume-Uni sur le marché du logement restent aussi incertains que la forme même du Brexit et les décisions en matière d'accession à la propriété peuvent être influencées par leurs opinions politiques.

La confiance des acheteurs aura un rôle plus important à jouer que l'abordabilité des prix du logement cette année, selon les agents immobiliers Savills.

ics a déclaré que ses enquêteurs étaient plus optimistes quant aux perspectives pour l'année à venir qu'aux trois mois à venir, suggérant que l'inquiétude suscitée par ce qui se passera le jour du Brexit pourrait expliquer leur morosité à court terme.

Ray Boulger, du courtier en hypothèques John Charcol, a déclaré qu'il s'attendait à une baisse du nombre de transactions cette année après trois années de quasi-stagnation, à près de 1,25 m par an, selon les données de HMRC. «Je peux les voir tomber cette année à quelque chose comme 1,1 m», a-t-il déclaré.

N.B article traduit de l'anglais en français

Source : savills.co.uk

- **26/03/2019 - En Espagne, la fièvre immobilière fait craindre une nouvelle bulle**

Un peu plus de dix ans après l'explosion de la bulle immobilière espagnole, les prix de la pierre flambent de nouveau dans les grandes villes, telles Madrid, Barcelone, Séville...

A Pozuelo, banlieue chic de Madrid, de jeunes et fringants commerciaux passent d'un pavillon à l'autre pour dénicher les bonnes affaires. « Ils ont déjà sonné à ma porte trois fois pour me demander si je voulais vendre ou si je connaissais des voisins dans ce cas », raconte Julio Lopez, septuagénaire espagnol exaspéré.

Non loin, à Majadahonda, des forêts de grues ont repris la construction de lotissements paralysée pendant la crise. « Nous manquons d'ouvriers du bâtiment qualifiés », assure José Luis Gutierrez, chef de chantier débordé. Dans les quartiers périphériques de la capitale, les lampadaires sont recouverts d'affichettes, avec, en grosses lettres, le mot « Compro » (« j'achète »). Quoi ? « Maison », « logement » ou « tout type de biens ». En 2013, ces mêmes réverbères étaient parsemés de petits bouts de papier « Vendo » (« je vends »), scotchés là au plus fort de la crise.

Depuis, la fièvre a regagné le secteur de l'immobilier, et les prix flambent. En 2018, près de 580 000 transactions ont été signées, un record depuis 2007. Dans la capitale espagnole, les prix ont augmenté de plus de 30 % en deux ans, selon la société immobilière Tinsa. Ils s'élèvent à 3 000 euros le mètre carré en moyenne. Mais peuvent atteindre des niveaux supérieurs à 15 000 euros dans les quartiers chics comme le Prado. A Barcelone, ils ont bondi de 14,8 % en 2017, et de 8 % en 2018, à 3 400 euros le mètre carré. Cette brusque hausse s'étend à présent à Valence, Séville, Malaga, Alicante ou Palma de Majorque.

Rattrapage du marché

En Espagne, la plupart des analystes veulent y voir un rattrapage du marché. « Les prix avaient énormément chuté pendant la crise, de plus de 40 % en moyenne, et même de 60 % dans certaines zones. Cette remontée est logique : les fondamentaux économiques sont solides, l'économie croît de plus de 2 %, et le marché de l'emploi est dynamique, rappelle Pedro Soria, porte-parole chez Tinsa, qui anticipe une nouvelle hausse de 5 % en 2019. Mais le durcissement des conditions bancaires pour obtenir un crédit va limiter l'échauffement des prix. »

Dans la capitale, les prix ont augmenté de plus de 30 % en deux ans, à 3 000 euros le mètre carré en moyenne

Pour Pere Viñolas, le directeur de l'une des principales sociétés immobilières espagnoles, Colonial, « les prix ne sont pas déconnectés du niveau des revenus ». « A Madrid, la croissance est raisonnable. De grands acteurs internationaux qui, jusque-là, investissaient en dette publique se tournent vers le béton. L'épargne mondiale se concentre dans l'immobilier. Le risque principal serait plutôt lié aux taux d'intérêt : s'ils remontent et que la valeur des biens baisse, il pourrait y avoir un problème, mais il serait mondial, pas seulement espagnol. »

Source : lemonde.fr

- **14/03/2019 - Rapport 2019 sur le marché immobilier en Espagne**

L'année 2019 est déjà bien entamée et l'évolution du marché immobilier en Espagne est encore incertain. L'année 2019 sera-telle encore une bonne année pour acheter en Espagne ? Les prix vont-ils flamber ou au contraire chuter ?

De nombreux facteurs rendent l'évolution du marché immobilier en Espagne encore flou. En effet, l'instabilité politique qu'il y a en ce moment en Espagne dû aux prochaines élections vont certainement influencer l'immobilier espagnol mais dans quel sens ?

LocaBarcelona vous propose aujourd'hui, un rapport sur la situation de l'immobilier en Espagne, et plus particulièrement à Barcelone, en ce début d'année 2019. Ce rapport sera subjectif et se basera sur différents points de vue quant à l'évolution du marché immobilier espagnol.

Depuis 2013, le marché immobilier espagnol est en constante hausse. L'année 2018 s'est par exemple conclue avec une hausse générale de 7% (sur l'ensemble de l'Espagne en moyenne).

Cette hausse est particulièrement importante dans les villes de la côte méditerranéenne et notamment à Valence, Malaga ou Barcelone. Madrid reste également l'une des villes les plus chères de l'Espagne.

Que nous réserve le marché immobilier pour 2019 ? Croissance, stagnation ou ralentissement ? Différentes théories sont à explorer mais il est difficile de se faire une idée précise quant à l'évolution du marché immobilier espagnol.

Selon El Pais, nous constaterons un ralentissement au niveau de l'immobilier en Espagne. La demande sera moins importante et les prix vont doucement se stabiliser. Il existe différentes causes à ce ralentissement dont notamment la plus importante mais incertaine, la reprise économique espagnole.

En effet, cette incertitude se ressent déjà lorsque l'on se penche sur les estimations du taux de croissance espagnol. Alors qu'il était de 2,6% en 2018 (bonne moyenne par rapport aux autres pays européens), le taux de croissance attendu pour 2019 ne serait que de 2,2%.

Cette diminution du taux de croissance serait notamment dû à la baisse du tourisme en Catalogne (à cause de la crise politique). En effet, une certaine réticence de la part des touristes européens (Français, Allemands ou encore Anglais) s'est fait ressentir.

Cette crise politique a également affecté la Catalogne en ce qui concerne l'activité immobilière résidentielle (une baisse des prix constatée début été 2018). Cette baisse de l'activité immobilière résidentielle n'a cependant affecté que la Catalogne, on constate effectivement une augmentation de seulement 2% en Catalogne alors qu'elle est de 13% pour le reste de l'Espagne.

Une autre cause provoquant le ralentissement au niveau de l'immobilier espagnol serait la difficulté pour les jeunes espagnols à devenir propriétaires. Les salaires bas, la précarité de l'emploi serait en cause, rendant l'acquisition d'un bien immobilier plus complexe pour les jeunes.

Enfin, l'augmentation des taux d'intérêts en Espagne pourrait affecter le marché immobilier bien que ces taux restent très bas pour l'Espagne.

De manière générale, 2019 devrait marquer l'Espagne avec une augmentation de 5% du prix des biens immobiliers, bien que cette augmentation soit subjective car elle dépendra de l'endroit où se trouvera les biens.

En effet, cette augmentation sera plus importante dans les villes côtières que pour les villes présentes dans les terres.

Cette augmentation s'explique par le nombre de touristes étrangers qui souhaitent devenir propriétaires en Espagne et notamment dans les villes de la côte méditerranéenne. Bien que 2018 ait enregistré son record concernant le nombre de biens achetés par des étrangers, 2019 devrait dépasser les chiffres obtenus en 2018.

L'année 2019 semble être encore une bonne année pour les propriétaires car le marché est dynamique. Il est également encore le temps d'acheter en Espagne, les prix restent très attractifs. (Vous pouvez trouver une maison sur Valence pour 100 000€).

Concernant l'hypothèse de la stabilité de la croissance immobilière ou bien sont augmentation ? Les deux hypothèses se valent mais elles seront différentes encore une fois, en fonction de la localisation.

On pourrait constater une continuité dans la stabilité des transactions et des prix à Barcelone (il en est de même pour les prix à la location), si le problème politique persiste.

Les prix pourraient même baisser dans certains quartiers de la capitale catalane. (Les quartiers plus aisés).

Cependant, si le problème politique est résolu, on pourrait constater un rattrapage rapide de l'activité des prix.

Concernant Madrid, l'augmentation des prix des biens immobiliers devrait ralentir.

La deuxième hypothèse concernant la continuité de la croissance immobilière affecterait les autres villes espagnoles. La demande dans les villes côtières augmentant, les prix également.

Quant est-il donc de la demande immobilière pour 2019 ?

La demande immobilière en Espagne en 2019 sera encore très importante. Les prix vont continuer d'augmenter (par rapport à 2013) mais seront variables en fonction de leurs localisations. Des prix stables voir en baisse pour la Catalogne et notamment Barcelone à moins d'un accord politique durable.

Source : [.locabarcelona.com](http://locabarcelona.com)

- **15/03/2019 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 11,6% de janvier à février**

Les investissements immobiliers de la Chine ont augmenté 11,6% sur un an au cours des deux premiers mois de l'année, a annoncé jeudi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Cette croissance est supérieure à celle de 9,5% enregistrée en 2018.

Le total des investissements immobiliers entre janvier et février s'est établi à 1.200 milliards de yuans (environ 180,3 milliards de dollars), dont 72,1% utilisés dans les bâtiments résidentiels, selon le BES.

Entre janvier et février, les investissements dans les immeubles résidentiels ont bondi de 18% sur un an pour atteindre 871,1 milliards de yuans, soit 4,6 points de pourcentage plus rapidement qu'en 2018, a précisé le BES.

Au cours de la même période, les acteurs de l'immobilier chinois ont construit des bâtiments pour une surface au sol de 6,75 milliards de mètres carrés, en hausse de 6,8% en glissement annuel.

Les ventes de logements commerciaux en termes de surface au sol ont atteint 141 millions de mètres carrés pendant les deux premiers mois de l'année, en baisse de 3,6% sur un an, alors que les ventes en valeur ont dépassé 1.280 milliards de yuans, en hausse de 2,8%.

Source: french.peopledaily.com.cn

- **15/03/2019 - Chine : les prix des logements ont légèrement augmenté en février**

Les prix des logements dans 70 grandes villes chinoises ont légèrement augmenté en février, indiquent des données officielles publiées vendredi.

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

Les prix des logements neufs ont grimpé de 0,7% dans 31 villes de deuxième rang, et de 0,4% dans 35 villes de troisième rang.

A la revente, les prix des logements dans les quatre villes de premier rang ont montré une croissance de 0,1% en base mensuelle, tandis que ceux dans 31 villes de deuxième rang ont diminué de 0,2%, contre une baisse de 0,1% en janvier.

Liu Jianwei, statisticien du BES, a expliqué que les gouvernements locaux avaient maintenu des politiques immobilières différenciées en février pour garantir un développement stable et sain du marché immobilier.

Par rapport à il y a un an, les prix des logements neufs en février dans les villes de premier rang ont augmenté de 4,1%, tandis que ceux des villes de deuxième et troisième rangs ont progressé respectivement de 12% et de 11,1%.

A la revente, les prix des logements ont également enregistré des augmentations sur un an dans la plupart des villes chinoises, les villes de deuxième et troisième rangs ayant connu une croissance plus robuste que des grandes villes comme Beijing et Shanghai.

Source: French.xinhuanet.com

- **11/03/2019 - Chine : les principaux promoteurs immobiliers ont enregistré une chute des ventes en février**

Les 100 premiers promoteurs immobiliers chinois ont enregistré une forte baisse mensuelle de leurs ventes totales en raison des vacances de la fête du Printemps, selon l'édition de lundi du Quotidien de l'Information économique, citant un rapport du secteur.

Le volume total des ventes des 100 premiers promoteurs immobiliers chinois a baissé de 22,9% en glissement mensuel, et de 11% en glissement annuel en février, selon la China Real Estate Information Corp (CRIC), un fournisseur d'informations en ligne sur ce secteur d'activités.

La surface de plancher vendue par Vanke, géant du marché du logement chinois, a chuté de 22% à 2,47 millions de mètres carrés, avec des ventes en baisse de 12% en glissement mensuel à 43,19 milliards de yuans (environ 6,4 milliards de dollars).

La CRIC a attribué la baisse du chiffre d'affaires à un refroidissement inattendu du marché immobilier des villes de troisième et de quatrième rang le mois dernier.

Selon la CRIC, le marché du logement dans les villes de Xuzhou, de Huai'an et d'autres petites villes, qui est principalement stimulé par les travailleurs migrants qui veulent acheter une propriété dans leurs villes natales, a connu une baisse significative des ventes immobilières.

Le secteur immobilier chinois a connu une croissance plus lente ces dernières années en raison des mesures de contrôle du gouvernement. Les ventes immobilières en valeur ont augmenté de 12,2% en 2018, soit une baisse de 1,5 point de pourcentage par rapport à l'année précédente.

Source: French.xinhuanet.com

- **04/03/2019 - Le secteur de la construction en Chine est en mauvaise posture**

La construction en Chine demeura faible les cinq prochaines années selon GlobalData.

La dynamique du secteur de la construction en Chine, avec des performances à deux chiffres, est de l'histoire ancienne selon GlobalData. La tendance sera plutôt à la baisse pour les cinq prochaines années jusqu'en 2023.

En 2018, le secteur a réalisé une progression de 4,5%, meilleure que l'année précédente mais toutefois bien faible. A cette période, la construction de nouveaux bâtiments a d'ailleurs diminué de 1,3% en comparaison à l'année précédente (2017).

Selon Danny Richards économiste au GlobalData, le secteur aura du mal à revenir à ses années de forte croissance à cause d'une offre excédentaire dans l'immobilier et des investissements mal gérés amplifiant la dette.

Le gouvernement chinois s'apprête, par ailleurs, à revoir certaines mesures dans le résidentiel afin de revigorer ce marché. En octobre 2018, le Conseil d'état chinois a, par exemple, publié des recommandations afin d'encourager l'investissement dans plusieurs types d'infrastructure (routes, voies ferroviaires, aéroports etc).

Ces manœuvres politiques ont vocation à assurer que la croissance dans l'industrie du BTP en Chine ne soit pas trop faible et se stabilise plutôt autour de 4,5% pour les prochaines années.

Danny Richards conclut : « Les performances dans le secteur continueront de refléter les difficultés que rencontrent les autorités chinoises à soutenir une expansion de l'économie tout en limitant les risques financiers liés à une relance de la consommation et une politique monétaire excessive. »

Source: constructioncayola.com