

# FAITS MARQUANTS DU MOIS DE MAI 2019

## Maroc

- ▶ Recul des prix de 0,2% au premier trimestre de 2019 (baisse de 0,3% pour le résidentiel et 0,5% pour le professionnel, les prix des terrains s'étant accru de 0,3%) ;
- ▶ Hausse du nombre des transactions de 1,1% au premier trimestre de 2019 (accroissement de 4,5% pour le résidentiel et des baisses respectives des ventes des terrains et des biens à usage professionnel de 7,4% et de 4%) ;
- ▶ Digitalisation des services dédiés à la gestion des transactions pour les agences immobilières ;
- ▶ Lancement d'un nouveau référentiel de prix sur le marché immobilier marocain ;
- ▶ Elaboration de textes destinés à lutter contre le phénomène de la spoliation foncière ;
- ▶ Essor du marché locatif malgré le ralentissement du secteur immobilier marocain.

## France

- ▶ Baisse du nombre de permis de construire accordés entre février et avril de 8% par rapport aux trois mêmes mois de 2018. En un an, de mai 2018 à avril 2019 ils ont baissé de 8,7% ;
- ▶ Recul des mises en chantier de logements neufs de 5,7% au premier trimestre ;
- ▶ Repli du nombre des ventes dans le neuf de 2,5 % au cours du premier trimestre 2019 ;
- ▶ Hausse des prix de près de 2% sur ces trois mois, par rapport à la même période l'an passé ;
- ▶ Baisse des mises en vente de logements neufs au premier trimestre 2019 de 30,9 % par rapport au niveau observé au début de l'année dernière ;
- ▶ Ralentissement du marché de l'immobilier au 1er trimestre 2019. Dans l'ancien légère hausse de 0,6% seulement sur les 3 premiers mois de l'année 2019 (stagnation des prix des appartements 0,0 % alors que le prix des maisons a connu une évolution de 1,5 % ;
- ▶ Recul des prix dans le marché du neuf de 1,5 % (- 2,8 % pour les maisons et - 1,2 % pour les appartements).

## Etats-Uni

- ▶ Baisse des ventes de maisons individuelles neuves en avril de 6,9% au volume. Par rapport à avril 2018, elles ont bondi de 7,0% avec un prix moyen en hausse de 8,8% sur un an ;
- ▶ Recul des reventes de logement de 0,4%. Sur un an, elles ont baissé de 4,4% ;
- ▶ Hausse du prix médian des logements de 3,6% par rapport à avril 2018 ;
- ▶ Bond des mises en chantier de 5,7% en avril en rythme annuel ajusté des variations ;
- ▶ Progression du nombre de permis de construire de 0,6% en avril ;
- ▶ Recul du taux d'emprunt immobilier à 30 ans de 4,1%, contre un pic à 4,94% en novembre ;
- ▶ Remontée de l'indice NAHB du moral des professionnels de 66 après 63 en avril ;
- ▶ Baisse des dépenses de construction de 0,9% en mars. Sur un an, elles ont baissé de 0,8% ;
- ▶ Recul des dépenses publiques de 1,3% en et celles du privé de 0,7%.

## Royaume-Uni

- ▶ Hausse des prix des logements de 5% au cours du trimestre se terminant en avril par rapport à la même période de l'année précédente, soit une augmentation annuelle moyenne de 4,3% ;
- ▶ Bond du prix moyen d'une propriété de 1,1% par rapport au mois précédent, par rapport à une baisse de 1,3% en mars ;
- ▶ Hausse du taux de croissance annuel de 2,6% au cours des trois mois précédant mars.

## Espagne

- ▶ Hausse des acquisitions immobilières par les marocains durant le deuxième semestre de 2018 de 27,8% durant les six derniers mois de l'exercice écoulé et de 6,1% sur un an en 2018 ;
- ▶ Hausse importante des prix immobiliers dans les villes espagnoles au premier semestre 2019 ;
- ▶ Bond des ventes de propriétés rurales en Espagne de 3,9% en 2018 par rapport à 2017 ;
- ▶ Essor du marché des résidences étudiantes en Espagne. 47 nouveaux projets résidentiels sont prévus d'ici 2022.

## Chine

- ▶ Hausse des prix de l'immobilier neuf de 0,6% en avril par rapport au mois précédent. Sur une base annuelle, les prix dans les 70 principales agglomérations chinoises ont augmenté de 10,7%, après +10,6% en mars. ;
- ▶ Conservation des politiques immobilières différenciées par les gouvernements locaux en avril afin de maintenir la stabilité du développement du marché immobilier ;
- ▶ Bond des investissements immobiliers de 11,9% en glissement annuel au cours des quatre premiers mois de l'année.

# AU SOMMAIRE

## Maroc

P 3-14

- 25/05/2019 - Recul des prix des actifs immobiliers au premier trimestre
- 24/05/2019 - L'immobilier au maroc: les prix vont-ils baisser ?
- 22/05/2019 - Maroc : l'immobilier s'enfonce dans la crise .....
- 21/05/2019 - Immobilier: Les prix et les transactions en baisse au premier trimestre 2019
- 21/05/2019 - Un nouveau référentiel de prix est lancé sur le marché immobilier marocain
- 20/05/2019 - BAM : L'immobilier toujours en crise
- 16/05/2019 - L'appétence des Marocains pour les technologies digitales est une opportunité pour les agents immobiliers
- 14/05/2019 - Spoliation foncière : Aujjar passe à l'acte
- 10/05/2019 - Immobilier digital : Mubawab lance sa nouvelle application Mubawabi
- 01/05/2019 - Le marché locatif est en plein essor malgré le ralentissement du secteur immobilier marocain
- 01/05/2019 - Marché de l'immobilier : toujours dans l'espoir de jours meilleurs

## France

P 15-29

- 29/05/2019 - Les ventes immobilières devraient atteindre un nouveau pic cette année
- 28/05/2019 - Toujours pas de choc d'offre dans la construction de logements neufs
- 27/05/2019 - Les acheteurs immobiliers affluent dans les grandes villes de province
- 27/05/2019 - Logements neufs: net recul des permis de construire et des mises en chantier
- 24/05/2019 - 1,3 million de Français vivent dans un habitat indigne
- 24/05/2019 - Dans l'immobilier, l'ancien prospère et le neuf souffre
- 23/05/2019 - France : recul des ventes de logements neufs au 1er trimestre, l'offre se réduit
- 23/05/2019 - Logement neuf : une contraction préoccupante de l'offre, selon la FPI
- 22/05/2019 - Les normes de sécurité très mal appliquées dans les logements
- 22/05/2019 - Davantage de détails dévoilés concernant les aides immobilières accordées aux salariés
- 21/05/2019 - Lancement d'une application pour estimer le prix d'un bien immobilier en le scannant
- 20/05/2019 - Reprise en douceur du marché français des résidences secondaires
- 17/05/2019 - Les ventes de maisons neuves font toujours grise mine en France
- 15/05/2019 - Maison individuelle : inquiétudes en zones B2 et C
- 14/05/2019 - Ralentissement du marché immobilier français au 1 trimestre 2019
- 10/05/2019 - Les prix de l'immobilier se stabiliseraient-ils ?
- 06/05/2019 - Les tarifs immobiliers vont se stabiliser selon les notaires
- 03/05/2019 - Les prix immobiliers reculent dans les villes moyennes
- 01/05/2019 - La construction de logements neufs s'écroule

## Etats-Unis

P 30-32

- 23/05/2019 - USA/Immobilier-Les ventes de maisons neuves ont baissé plus que prévu
- 08/05/2019 - Le marché de l'immobilier neuf se porte très bien aux États-Unis

## Royaume-Uni

P 33-34

- 08/05/2019 - Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni pour avril montrent la plus forte hausse en deux ans
- 07/05/2019 - le grand écart entre Paris et Londres

## Espagne

P 35- 38

- 17/06/2019 - L'immobilier espagnol a la cote auprès des marocains
- 16/05/2019 - De plus en plus de Marocains achètent des biens immobiliers en Espagne
- 02/05/2019 - Les Belges achètent une maison en Espagne toutes les deux heures
- 01/05/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Mai 2019

## Chine

P 39-36

- 27/05/2019 - Chine/Indicateurs-Les profits industriels reculent en avril
- 16/05/2019 - Chine : les prix de l'immobilier restent stables en avril
- 15/05/2019 - Chine : hausse de 11,9% des investissements immobiliers de janvier à avril

[Lire le détail...](#)

## • 25/05/2019 - Recul des prix des actifs immobiliers au premier trimestre

L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a reculé, en glissement annuel, de 0,2% au premier trimestre de 2019, entraînant une hausse de 1,1% du nombre des transactions, selon Bank Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC).

Ce repli des prix reflète des baisses de 0,3% pour le résidentiel et de 0,5% pour le professionnel, les prix des terrains s'étant accru de 0,3%, précisent BAM et ANCFCC dans une note sur la tendance globale du marché immobilier au T1-2019. Ladite note fait également ressortir que la progression du nombre des transactions couvre un accroissement de 4,5% pour le résidentiel et des baisses respectives des ventes des terrains et des biens à usage professionnel de 7,4% et de 4%. Par catégorie d'actifs, le résidentiel s'est déprécié de 0,3%, en liaison avec les replis des prix de 0,2% pour les appartements et de 1,4% pour les maisons, fait savoir la note relevant que ceux des villas n'ont pas connu de variation. Concernant les ventes, elles ont augmenté de 4,5%, avec des accroissements de 4,4% pour les appartements, de 6,6% pour les maisons et de 2,7% pour les villas.

Les prix des biens à usage professionnel ont, par ailleurs, reculé de 0,5%, avec des baisses de 0,2% pour les locaux commerciaux et de 3,2% pour les bureaux et les transactions ont régressé de 4% en liaison avec la diminution de 6,3% des ventes portant sur les locaux commerciaux, celles des bureaux ayant crû de 11%.

Par ville, la note indique que les prix ont baissé, en glissement trimestriel, de 3,3% à Rabat, de 1,6% à Casablanca et de 1,2% à Tanger, alors qu'ils ont augmenté de 1% à Marrakech. Les transactions ont, de leur côté, reculé à Rabat de 11,9%, à Casablanca (-6,5%), à Marrakech (-34,9%) et à Tanger (-21,9%).

Source : *libe.ma*

## • 24/05/2019 - L'immobilier au maroc: les prix vont-ils baisser ?

Le haut standing et les logements de grande superficie sont davantage touchés par le marasme. L'encours des crédits immobiliers aux particuliers augmente de moins en moins vite. Comment se comporte le marché de l'immobilier en cette fin d'année ? La réponse varie selon le standing et le corps de métier. Si les grands promoteurs assurent que les ventes n'accusent pas de baisse importante, les agents immobiliers et les notaires tiennent un tout autre discours.

Une chose est sûre, néanmoins : la multiplication des pancartes «appartements à vendre» et le temps de plus en plus long qu'elles passent accrochées aux immeubles préoccupent le secteur. Il n'est que de faire un tour dans les quartiers de Casablanca ou de Rabat pour constater que les appartements ne se vendent plus aussi vite qu'au début de 2008.

Pour Samir Benmakhlouf, DG de l'agence Century 21, «le marché de la vente est très calme. Les promoteurs ne veulent toujours pas faire d'efforts sur le prix du m<sup>2</sup>. Il y a un véritable décalage entre l'offre et la demande».

Les promoteurs, poursuit M. Benmakhlouf, doivent réorienter leur offre vers le logement économique et de moyen standing. «Nous recevons de plus en plus de promoteurs qui souhaitent bénéficier de notre réseau d'agences.

Nous les refusons parce que nous ne voulons pas traîner l'image d'une agence immobilière qui garde trop longtemps le produit. Or, c'est généralement le cas actuellement», ajoute le DG de Century 21. Cette tendance est confirmée par les chiffres du Groupement professionnel des banques marocaines (GPBM) à fin novembre dernier.

L'encours des crédits immobiliers pour les particuliers a à peine progressé de 0,73% par

rapport à octobre. Comparée à celle de la même période de l'année précédente, l'évolution atteint les 17,99% en glissement annuel alors qu'elle était de 19,21% à fin octobre et à 20,11% en septembre dernier.

Légère baisse des ventes par rapport à la même période de 2007. Quels sont les produits qui marchent le moins ? Une fois n'est pas coutume, la réponse ne divise pas les professionnels. Promoteurs et agents immobiliers s'accordent à dire que c'est le haut et le moyen standing urbain, et plus particulièrement les logements de grande superficie, qui sont boudés par les clients. «Actuellement, nous vendons moins d'appartements.

Généralement, ce sont les grandes surfaces qui sont les plus difficiles à vendre», souligne le propriétaire de plusieurs immeubles dans le quartier 2 Mars. Il cite l'exemple d'un de ses immeubles mis en vente il y a plus de 18 mois. «Le prix du m<sup>2</sup> est arrivé à 15 000 DH l'été dernier.

Il reste actuellement 4 appartements d'une superficie supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> à vendre dans cet immeuble. Après des mois d'attente, j'ai fixé leur prix à 14 500 DH», explique ce promoteur.

Me Mohamed Maliki, notaire à Casablanca, confirme que le marché de la vente connaît une petite baisse de régime en comparaison à la même période de l'année dernière.

«La fin de l'année est normalement une période propice pour le marché de l'immobilier. Ce fut le cas l'année dernière, où nous avons réalisé un nombre exceptionnel d'opérations de vente. Cette année, on peut dire que le marché est revenu à une situation normale», estime M. Maliki.

Les acquéreurs potentiels optent pour la location, en attendant... Devrait-on s'attendre alors à une baisse des prix du m<sup>2</sup> ? Il semblerait que non. «Du moins pas dès le premier contact», confie M. Benmakhoulouf qui assure que les promoteurs sont plus disposés à négocier qu'ils ne l'étaient il y a quelques mois.

En effet, les agents immobiliers pointent tous du doigt les prix «démessurés» du m<sup>2</sup> fini en milieu urbain. A Casablanca, par exemple, les prix qui varient d'un quartier à l'autre ne descendent pas à moins de 13 000 DH le m<sup>2</sup> au quartier Bourgogne et de 15 000 DH sur l'avenue 2 Mars.

«A Gauthier, les immeubles neufs affichent en moyenne 17 000 DH le m<sup>2</sup>, alors qu'au quartier Val Fleuri les tarifs varient entre 13 000 et 17 000 DH», confie un jeune cadre à la recherche d'un logement.

A Rabat, les prix du m<sup>2</sup> n'ont pas baissé non plus. Les quartiers de l'Agdal et de Hay Riad affichent des prix variant entre 16 000 et 22 000 DH le m<sup>2</sup>. «Les trois actions que nous avons réussies ces derniers jours étaient des opérations entamées depuis longtemps et très bien étudiées par les acheteurs.

Les autres offres ne sont pas conformes aux besoins de nos clients», explique-t-on auprès du bureau r'abati de Century 21. Les clients de l'agent immobilier sont majoritairement des jeunes couples désireux d'acquérir une résidence principale en ayant recours à un crédit bancaire.

Selon lui, c'est la location qui profite de la léthargie du marché immobilier. «Découragés par la cherté des prix, mais aussi et surtout par la pratique du noir, plusieurs clients ont préféré louer un appartement pendant un ou deux ans afin de pouvoir rassembler la somme à verser au noir, en espérant une baisse ou une stagnation des prix» .

A Marrakech, les choses ne sont pas différentes. Adil Chriki, commercial chez Marrakech Connexion, confie que les agents immobiliers font de moins en moins de ventes, «mais davantage de locations». Selon lui, le prix du m<sup>2</sup> n'a pas vraiment baissé.

«En revanche, nous sentons que les promoteurs immobiliers sont plus souples et plus disposés à négocier, alors qu'ils ne prenaient même pas le temps de discuter auparavant», conclut-il

Source : *entreprendre.ma – La vie économique*

- **22/05/2019 - Maroc : l'immobilier s'enfonce dans la crise .....**

Le secteur immobilier n'est pas au bout de ses peines. Et pour s'en convaincre, il faut se référer aux dernières observations faites par

Selon Bank Al-Maghrib, en glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a reculé de 0,7%, recouvrant des replis de 1,1% pour les prix du résidentiel et de 0,4% pour ceux du foncier ainsi qu'une hausse de 0,9% pour ceux des biens à usage professionnel. Concernant le volume des transactions, il a enregistré une diminution de 12,7% traduisant des baisses de l'ensemble des catégories, avec des taux de 13,4% pour les biens résidentiels, de 12,2% pour les terrains et de 8,5% pour les actifs à usage professionnel.

Les prix ont connu un repli de 0,2%, en glissement annuel, reflétant des baisses de 0,3% pour le résidentiel et de 0,5% pour le professionnel, les prix des terrains s'étant accrus de 0,3%.

Pour ce qui est des transactions, leur nombre a progressé de 1,1%, avec un accroissement de 4,5% pour le résidentiel. En revanche, les ventes des terrains et des biens à usage professionnel ont reculé de 7,4 et de 4% respectivement.

Par ailleurs, concernant le résidentiel, les prix ont diminué de 1,1%, reflétant des baisses de toutes les catégories d'actifs avec des taux de 0,9% pour les appartements, de 1,3% pour les maisons et de 5,1% pour les villas. Concernant le volume des transactions, il a reculé de 13,4%, résultat des régressions des ventes des appartements de 13%, des maisons de 15,8% et des villas de 21,5%.

En glissement annuel, les actifs se sont dépréciés de 0,3%, en liaison avec les replis des prix de 0,2% pour les appartements et de 1,4% pour les maisons, ceux des villas n'ayant pas connu de variation. Par rapport aux ventes, elles ont augmenté de 4,5%, avec des accroissements de 4,4% pour les appartements, de 6,6% pour les maisons et de 2,7% pour les villas.

Source : *immohammedia.com*

- **21/05/2019 - Immobilier: Les prix et les transactions en baisse au premier trimestre 2019**

Le marché immobilier a entamé l'année 2019 en baisse. Que ce soit pour le résidentiel ou le foncier, le secteur a affiché des baisses au niveau du prix tout aussi bien que des transactions au premier trimestre 2019 (T1 2019), selon les données de l'Indice des Prix des Actifs Immobiliers (IPAI) de Bank Al-Maghrib.

En glissement trimestriel, le prix des actifs immobiliers a chuté de 0,7 %, à noter que le résidentiel a régressé de 1,1 %, alors que le foncier a baissé de 0,4 %. Toutefois, les biens à usage professionnel ne suivent pas la tendance, puisqu'ils ont enregistré une hausse de 0,9 % de leurs prix.

En termes de transactions, le secteur a enregistré une baisse de 12,7 % pour ladite période. Celle-ci s'explique par une régression de 13,4 % du côté des biens résidentiels, de 12,2 % pour les terrains et de 8,5 % pour les biens à usage professionnel.

Par catégories d'actifs, l'évolution de l'IPAI et du nombre de transactions se traduit comme suit :

Nature des biens	IPAI (en %)		Nombre de transactions (en %)	
	T1 2019/T4 2018	T1 2019/T12018	T1 2019/T4 2018	T1 2019/T12018
Global	-0,7	-0,2	-12,7	1,1
Résidentiel	-1,1	-0,3	-13,4	4,5
Appartement	-0,9	-0,2	-13,0	4,4
Maison	-1,3	-1,4	-15,8	6,6
Villa	-5,1	0,0	-21,5	2,7
Foncier	-0,4	0,3	-12,2	-7,4
Professionnel	0,9	-0,5	-8,5	-4,0
Local commercial	0,1	-0,2	-11,0	-6,3
Bureau	3,6	-3,2	8,2	11,0

Pour ce qui de l'évolution de l'IPAI global par villes, Meknès vient tête avec une baisse de -2,9 %, suivi de Fès avec -1,9 %. Toutefois une progression des prix a été notée au niveau de Marrakech (1,0 %) et de Kénitra (1,3 %).

Concernant le volume général des transactions, les plus fortes baisses ont été enregistrées au niveau de Marrakech (-34,9 %), El-Jadida (-23,4 %) et Tanger (-21,9 %).

Villes	IPAI global (en %) T1 2019/T4 2018	Nombre de Transactions global (en %) T1 2019/T4 2018
Agadir	-1,5	-19,4
Casablanca	-1,6	-6,5
El Jadida	-1,2	-23,4
Fès	-1,9	-11,7
Kénitra	1,3	-12,3
Marrakech	1,0	-34,9
Meknès	-2,9	-19,6
Oujda	-1,0	-18,6
Rabat	-3,3	-11,9
Tanger	-1,2	-21,9

Source : fr.hespress.com

- **21/05/2019 - Un nouveau référentiel de prix est lancé sur le marché immobilier marocain**

Depuis mai, un nouveau référentiel de prix est lancé sur le marché immobilier marocain, du moins dans la capitale économique pour étendre ensuite ses portées sur l'ensemble

du territoire. Et d'après les organismes qui ont permis à ce document de voir le jour, il sert principalement à donner plus de clarté au secteur en matière de fiscalité.

Au Maroc, l'Agence nationale de la conservation foncière et la Direction générale des impôts (DGI) se sont donné la main afin de mettre sur pied un nouvel argus qui devrait remplacer l'actuel référentiel de prix de vente de l'immobilier.

Et il faut croire que ces organismes n'ont pas attendu longtemps pour donner vie à ce projet puisqu'il sera disponible dès ce mois de mai et qu'il est sorti bien avant l'élaboration de l'avant-projet de loi de programmation fiscale.

Ainsi, dans un premier temps, ce document sera disponible à Casablanca et permettra aux professionnels du domaine d'avoir plus de visibilité et de transparence sur le marché notamment en matière de droits et de taxes liés aux transactions.

### **Un outil pour plus de clarté en matière de fiscalité**

Tel un outil de simulation crédit immobilier permettant à un emprunteur de profiter des meilleures offres de prêts, ce nouvel argus est destiné à donner plus de clarté en matière de fiscalité liée aux transactions immobilières. Au ministre de l'Économie et des Finances, Mohamed Benchâboun d'y apporter plus de précision :

La réussite de cette réforme présuppose une bonne gouvernance qui s'appuie sur une administration fiscale moderne, efficace et efficiente, réactive et agile, ouverte sur son environnement et ses partenaires, et garantissant une meilleure qualité de service au contribuable, dans le respect des valeurs d'équité, de transparence et d'éthique.

Mohamed Benchâboun

Il s'agit en effet d'une application qui permet à la fois de calculer l'Impôt sur le Revenu/Profit Foncier (IR/PF) en se basant sur les prix de référence établis par la DGI, et qui donne également accès aux professionnels les mêmes informations que l'administration fiscale.

Afin d'en garantir un meilleur usage, les données qui y seront publiées seront mises à jour périodiquement en fonction de l'évolution conjoncturelle. Chaque semestre pour être plus précis et différents acteurs y contribueront (professionnels, promoteurs, notaires).

À noter que ce système sert également à lutter contre les sous-déclarations de prix. Une pratique que certains opérateurs sont tentés d'entreprendre afin d'alléger l'IR ou le PF.

### **Le fruit d'un partenariat**

D'après Mohamed Benchâboun, ce référentiel de prix immobilier devrait être opérationnel dès ce mois de mai en précisant que pour sa première sortie, il ne sera disponible que dans la capitale économique du Royaume et que le tour des autres villes viendra par la suite.

Ainsi, Casablanca sera la première à recevoir ce fruit d'un partenariat entre les différents acteurs comme :

- La Direction Générale des Impôts ;
- L'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie ;
- La Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers ;
- La Banque Centrale du Maroc (Bank Al Maghrib) ;
- Les Agences Urbaines ;
- Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire et l'Ordre des Notaires.

À travers ce document, il est désormais possible d'avoir plus de visibilité sur le coût des cessions immobilières de 54 villes en tenant compte de différents éléments que sont :

- Les rues et communes ;
- Les appartements à usage professionnel ;
- Les villas et maisons à vocation professionnelle ou commerciale ;

- Le logement social et le logement destiné au recasement des habitants de bidonvilles ;
- Les terrains non lotis et les terrains à usage industriel.

À préciser toutefois que les données ne concernent pas l'ensemble de ces sujets, mais qu'elles sont suffisantes pour servir de référentiel de base pour calculer les droits et taxes liés aux transactions immobilières.

Source : *meilleurtaux.ma*

### • 20/05/2019 - BAM : L'immobilier toujours en crise

**Dans le résidentiel, les prix ont diminué de 1,1%, reflétant des baisses de toutes les catégories d'actifs avec des taux de 0,9% pour les appartements, de 1,3% pour les maisons et de 5,1% pour les villas.**

Le début de 2019 n'a pas été salvateur pour le secteur immobilier. C'est ce qui ressort de la dernière livraison de Bank Al-Maghrib sur le secteur. En effet, BAM dévoile l'indice des prix des actifs immobiliers pour les trois premiers mois de l'année en cours. «En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a reculé de 0,7%, recouvrant des replis de 1,1% pour les prix du résidentiel et de 0,4% pour ceux du foncier ainsi qu'une hausse de 0,9% pour ceux des biens à usage professionnel. Concernant le volume des transactions, il a enregistré une diminution de 12,7% traduisant des baisses de l'ensemble des catégories, avec des taux de 13,4% pour les biens résidentiels, de 12,2% pour les terrains et de 8,5% pour les actifs à usage professionnel», apprend-on auprès de BAM. «En glissement annuel, les prix ont connu un repli de 0,2%, reflétant des baisses de 0,3% pour le résidentiel et de 0,5% pour le professionnel, les prix des terrains s'étant accrus de 0,3%. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a progressé de 1,1%, avec un accroissement de 4,5% pour le résidentiel. En revanche, les ventes des terrains et des biens à usage professionnel ont reculé de 7,4 et de 4% respectivement», ajoute la même source. S'agissant du résidentiel, les prix ont diminué de 1,1%, reflétant des baisses de toutes les catégories d'actifs avec des taux de 0,9% pour les appartements, de 1,3% pour les maisons et de 5,1% pour les villas. En ce qui concerne le volume des transactions, il a reculé de 13,4%, résultat des régressions des ventes des appartements de 13%, des maisons de 15,8% et des villas de 21,5%. «En glissement annuel, les actifs se sont dépréciés de 0,3%, en liaison avec les replis des prix de 0,2% pour les appartements et de 1,4% pour les maisons, ceux des villas n'ayant pas connu de variation. Concernant les ventes, elles ont augmenté de 4,5%, avec des accroissements de 4,4% pour les appartements, de 6,6% pour les maisons et de 2,7% pour les villas», poursuit la même source. De son côté, le foncier n'est pas mieux loti. Les responsables expliquent que les prix des terrains ont diminué de 0,4% après une hausse de 1,4% un trimestre auparavant. Les transactions ont, quant à elles, régressé de 12,2% après un accroissement de 17,2%. «En glissement annuel, les prix du foncier se sont accrus de 0,3%, alors que le nombre de transactions a connu une baisse de 7,4%», relèvent-ils. Seul l'immobilier professionnel semble connaître une petite hausse au niveau des prix durant le premier trimestre de l'année en cours. Dans ce sens, l'indice des prix des biens à usage professionnel a connu un accroissement de 0,9% d'un trimestre à l'autre, résultat de progressions des prix de 0,1% pour les locaux commerciaux et de 3,6% pour les bureaux. Cela dit, le volume des transactions s'inscrit dans une tendance baissière. «Le volume des transactions a pour sa part baissé de 8,5%, recouvrant un repli de 11% des ventes des locaux commerciaux et une hausse de 8,2% de celles des bureaux. En glissement annuel, les prix des biens à usage professionnel ont reculé de 0,5%, avec des baisses de 0,2% pour les locaux commerciaux et de 3,2% pour les bureaux», conclut la même source.

#### Evolution par ville

Au niveau de Rabat, les prix se sont repliés de 3,3% en glissement trimestriel, avec des baisses de 2,4% pour le résidentiel et de 11,9% pour les terrains. Les transactions ont également diminué de 11,9%, recouvrant des replis des ventes de 14,8% pour le résidentiel et de 22,5% pour les terrains ainsi qu'une hausse de 28,6% pour les biens à usage professionnel.



A Casablanca, les prix ont diminué de 1,6% d'un trimestre à l'autre, incluant des reculs respectifs de 1,4 et de 6,2% pour le résidentiel et le foncier, et une hausse de 3,9% pour les biens à usage professionnel. S'agissant des ventes, elles ont baissé de 6,5% traduisant essentiellement des diminutions de 7,8% pour les biens résidentiels et de 3% pour les actifs à usage professionnel.

A Marrakech, les prix ont augmenté de 1% au premier trimestre 2019, intégrant des appréciations de 0,4% pour les actifs résidentiels et de 1% pour les terrains, ainsi qu'une baisse de 0,5% des prix pour les biens à usage professionnel. En parallèle, les transactions se sont contractées de 34,9%, avec notamment des reculs de 33,3% pour le résidentiel et de 40,4% pour le foncier.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **16/05/2019 - L'appétence des Marocains pour les technologies digitales est une opportunité pour les agents immobiliers**

Au Maroc, le temps est révolu où il fallait rechercher dans la rubrique « petites annonces » des journaux les publications liées au marché immobilier. Désormais, l'offre et la demande liées à ce domaine sont orientées vers les différents canaux digitaux. Les agents immobiliers ont en effet compris l'importance de ces outils auprès de la population.

En 2018, la population marocaine était estimée à plus de 36 millions. Parmi ces individus, près de 22 millions utilisent internet pour un usage journalier de plus de deux heures. La preuve que les Marocains figurent parmi ceux qui sont les plus connectés au monde. C'est du moins, ce qu'ont fait valoir les résultats de l'enquête menée par Hootsuite et We Are Social portant sur les grandes tendances émergentes en matière de technologie et d'innovation sur la période de 2018.

Soit une opportunité en or pour les agents immobiliers qui y trouvent un levier non négligeable pour développer au mieux leurs activités.

### **Une population ultra-connectée**

À travers son rapport publié à fin janvier 2019, Hootsuite et We Are Social ont fait valoir que les Marocains sont ultra-connectés ne serait-ce que de tenir compte des 22,57 millions d'individus qui utilisent internet sur les 36,3 millions de la masse populaire répertoriée en 2018.

Dans les détails, 86% d'entre eux sont en ligne à hauteur de 2 heures et 30 minutes par jour si 2% le font une fois par mois et 11% par semaine dont la majorité fait usage d'un téléphone pour y parvenir si 25% utilisent un ordinateur, 14% pour une tablette et 7% pour un appareil de streaming.

Aussi, force est de constater que les utilisateurs ont une attirance avérée pour les réseaux sociaux pour un total de 17 millions d'actifs pour représenter 47% de la population. Soit :

- 81% pour WhatsApp ;
- 76% pour Facebook ;
- 60% pour YouTube ;
- 17% pour Twitter ;
- 25% pour Snapchat.

### **Une aubaine pour les professionnels**

L'appétence des Marocains pour les outils digitaux est une aubaine pour les professionnels. Pas étonnant qu'en 2018, 17 millions d'entre eux étaient connectés sur Facebook, 4,4 millions sur Instagram, 2,95 millions sur Snapchat, 2,3 millions sur LinkedIn et plus de 453 000 sur Twitter afin d'être plus près d'eux.

Tout cela pour dire que ces derniers ont fait de ces outils numériques, un levier de développement en s'approchant de plus près la clientèle. Ce serait bien le cas pour les agents immobiliers qui ont fait du digital une partie intégrante de leur stratégie de développement afin de promouvoir leurs offres d'achat ou de location. Certains d'entre

eux ont même créé des applications leur permettant d'interagir instantanément avec les clients potentiels.

Après tout, il suffit d'un clic sur internet pour que les acheteurs parviennent à consulter les plans, le prix, la localisation exacte ou la description complète du bien. Certains l'utilisent même pour effectuer une simulation crédit immobilier dans le but de trouver une offre d'emprunt intéressante permettant d'acquérir un logement dans les meilleures conditions.

Ainsi, la digitalisation des services est devenue incontournable pour les agences immobilières, car non seulement, elle apporte plus de visibilité et d'audience, elle permet également de gérer davantage de biens et de s'adresser à un public beaucoup plus large contrairement aux petites annonces des journaux.

Ce qui implique toutefois, un niveau encore plus élevé de la concurrence du fait que les locataires et acheteurs potentiels peuvent contacter plus d'une vingtaine d'agents simultanément. D'où l'importance pour ces derniers d'être plus réactif que jamais, car d'après un expert dans ce domaine :

78% des consommateurs achètent auprès du premier qui répond ; d'où l'importance de répondre aux e-mails en moins de 5 minutes.

*Source : meilleurtaux.ma*

## • 14/05/2019 - Spoliation foncière : Aujjar passe à l'acte

### **Trois textes déposés par le ministère de la justice vont être votés aujourd'hui au Parlement**

L'amendement du Code des obligations et des contrats est mis sur les rails puisque la commission parlementaire suivra aujourd'hui une présentation du projet de loi n°31.18 modifiant et complétant le Dahir du 9 Ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats.

C'est le bout du tunnel pour le projet de loi n° 32-18 qui modifie et complète la loi 22-01 relative à la procédure pénale. Il s'agit d'un texte parmi deux autres destinés à lutter contre le phénomène de la spoliation foncière. Les députés ont programmé une séance de vote en commission dudit texte ce mardi. C'est en effet une journée chargée pour les membres de la commission parlementaire permanente en charge de la justice et de la législation à la Chambre des représentants.

En plus du vote à ce projet texte, les parlementaires ont examiné la réforme du DOC. L'amendement du Code des obligations et des contrats (DOC) est donc mis sur les rails puisque la commission parlementaire suivra également aujourd'hui une présentation du projet de loi n°31.18 modifiant et complétant le Dahir du 9 Ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats. Adopté en Conseil de gouvernement en septembre 2018 dernier, le texte en question est destiné à muscler la lutte contre la spoliation foncière qui a pris de l'ampleur ces dernières années.

Il s'agit pour le gouvernement d'introduire des actions préventives législatives et réglementaires, à travers un contrôle plus strict de l'opération d'inscription du contrat de procuration relative au transfert de la propriété ou à la création, le transfert, la modification ou à la suppression d'autres droits dans le registre des procurations liées aux droits réels. Concrètement, les responsables promettent dès son entrée en vigueur de mettre en place une nouvelle définition de l'effet juridique lié à cette opération ainsi que la création d'un registre des procurations relatives aux droits, la création d'un registre des sociétés civiles immobilières et l'obligation du transfert immédiat de l'enregistrement des sociétés civiles inscrites dans le registre du commerce vers le registre des sociétés civiles immobilières.

Les députés qui vont suivre l'exposé de la tutelle seront appelés à enrichir le texte qui prévoit de nouvelles mesures pour les parties chargées de l'enregistrement dans les conservations foncières. Le but est de pouvoir obtenir une référence juridique claire, régulant de manière minutieuse les pouvoirs et les compétences du représentant légal des entreprises civiles quand il gère leurs fonds fonciers. Dans ce sens, ces mesures sont

destinées à renforcer la sécurité d'enregistrement et de contractualisation, la protection des droits et la préservation des propriétés. Reste à savoir si le nouveau texte sera adopté avant la fin de la session parlementaire actuelle l'été prochain. Très attendu, le projet de loi en question est destiné à compléter une panoplie d'autres mesures déjà prises par les responsables au cours des derniers mois. Il s'agit de la troisième vague de mesures préventives en l'espace de quelques mois seulement. En juin dernier, le gouvernement avait adopté deux textes destinés à renforcer le dispositif de lutte. A noter enfin que les députés ont également programmé un troisième texte ce mardi, destiné à unifier les peines relatives aux crimes de falsification à tous les professionnels spécialisés dans l'établissement de contrats aussi bien les notaires, les adouls que les avocats.

### **Prise de conscience**

La société civile a joué un rôle important dans l'installation de la prise de conscience contre le phénomène de la spoliation foncière. Dans cette quête, l'ADJM (Association pour le droit et la justice au Maroc) est devenue un véritable symbole.

Les membres de cette dernière avaient appelé à la mobilisation de «chaque citoyen mais également les amis du Maroc à participer à l'éradication des spoliations en suivant et en appliquant toutes les mesures nécessaires et en s'inscrivant dans la continuité des Hautes directives royales exprimées le 30 décembre 2016».

Il faut dire que la lettre royale avait constitué un véritable tournant dans la lutte. SM le Roi avait adressé fin 2016 une lettre au ministère de la justice où il est notamment question de prendre des mesures pour faire face avec rigueur au phénomène de la spoliation foncière. Les Hautes orientations royales avaient permis de donner un sérieux coup d'accélérateur à la lutte contre le phénomène.

### **Droits réels**

C'est une réforme multi-dimensionnelle qui est en marche actuellement pour contrer les réseaux mafieux spécialisés dans la spoliation foncière. Le Parlement avait, dans ce sens, amendé l'article 4 du code des droits réels en rajoutant l'attestation de procuration aux documents devant être rédigés par un rédacteur officiel ou un avocat professionnel.

Ce n'est pas tout puisqu'une batterie de mesures avait été mise en œuvre. Il s'agissait notamment pour les autorités compétentes de lister les biens immobiliers conservés dont la propriété revient à des absents qu'ils soient étrangers ou marocains. Une nouvelle réglementation prévoit de vérifier l'authenticité des documents et contrats signés à l'étranger à travers une prise de contact avec les autorités étrangères compétentes conformément aux conventions internationales en vigueur, avant la validation des transactions concernant ces biens.

*Source : Aujourd'hui.ma*

### **• 10/05/2019 - Immobilier digital : Mubawab lance sa nouvelle application Mubawabi**

**La digitalisation révolutionne la vie des agents immobiliers, avec les différentes fonctionnalités qu'elle propose.**

Mubawab vient de lancer officiellement sa nouvelle application mobile Mubawabi dédiée à la gestion des transactions pour les agences immobilières. C'est ce qu'a dévoilé l'entreprise récemment dévoilant que cette application, disponible en français et en arabe, propose un système de fonctionnement unique inspiré du quotidien des clients partenaires de Mubawab. «Mubawabi représente la façon la plus simple, instantanée et complète pour gérer leurs transactions, avec un outil de mise en ligne d'annonces, ainsi que des canevas de description du bien», indique le management du site précisant que cette démarche de digitalisation révolutionne la vie des agents immobiliers, avec les différentes fonctionnalités qu'elle propose.

Ainsi, elle met entre autres en ligne les biens en moins de 5 minutes et permet d'avoir une vue d'ensemble avec une possibilité de contacter les leads en 2 clics. «Mubawab met ainsi à la disposition de ses partenaires et clients tout son savoir-faire en matière de nouvelles technologies, pour mieux accompagner les agents immobiliers dans la gestion et l'optimisation de leur travail au quotidien», souligne le site immobilier.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **01/05/2019 - Le marché locatif est en plein essor malgré le ralentissement du secteur immobilier marocain**

Dans le Royaume chérifien, le ralentissement du secteur immobilier se fait ressentir depuis plusieurs années. Ce qui n'empêche pourtant pas certains segments d'afficher un certain dynamisme comme pour le cas du marché locatif. Les professionnels du domaine y voient d'ailleurs un énorme potentiel en matière d'investissement en tenant compte des besoins des Marocains.

La population marocaine aurait un penchant pour la location. C'est ce que s'accordent à dire les différents acteurs spécialisés dans l'investissement dans la pierre au Maroc. Ces derniers sont en effet conscients que par défaut ou par choix, le marché locatif intéresse énormément les ménages. Et ce, malgré les risques que le propriétaire soit tenté d'exiger la restitution du bien à un moment donné.

Ainsi, un bon nombre d'acteurs se sont spécialisés dans la production d'immobiliers résidentiels ou professionnels dans le but de répondre à ce besoin. Ce qui permet d'ailleurs, à cette branche d'activité de connaître un essor certain ces derniers temps.

#### **Un besoin incontournable**

Au Maroc, les professionnels s'accordent à dire que pour une raison ou une autre, la location d'un bien immobilier est un besoin incontournable pour les ménages.

Ainsi, Mehdi Nadlouss, un agent immobilier estime qu'il s'agirait d'une étape permettant à certains foyers de se préparer en vue d'une éventuelle acquisition d'un logement en précisant que :

« Ils sont nombreux à louer, par défaut, en attendant de remplir les conditions nécessaires pour devenir propriétaires ».

Mehdi Nadlouss

D'ailleurs, pour y parvenir, la majorité d'entre eux n'hésitent pas à effectuer une simulation crédit immobilier afin de trouver l'offre de prêts la plus intéressante si d'autres préfèrent mettre de l'argent de côté au fil des années.

Pour certains, il s'agirait d'un moyen permettant d'épargner une somme conséquente dans le but de lancer un projet, de préparer la retraite ou l'avenir des enfants. Ainsi, le fait de louer une résidence relève purement d'un choix stratégique.

Un marché florissant

Parmi les différents segments affichant un certain essor, l'immobilier locatif figure parmi les plus florissants si l'on croit Youssef Benmansour, un expert du domaine qui s'est exprimé en ces termes :

« La plupart des transactions de logements qui se font aujourd'hui sont principalement les locations ».

Youssef Benmansour

À Mehdi Nadlouss d'ajouter qu'il s'agit d'un :

« Dynamisme amené à durer ».

Mehdi Nadlouss

Aussi, force est de constater que ce marché, notamment de la location résidentielle est particulièrement prospère sur l'axe reliant la capitale économique du Royaume à Rabat. À Mehdi Nadlouss d'y apporter plus de précision :

« Tenant compte du nombre d'implantations de structures étrangères qui boostent la demande émanant des expatriés et des prix de loyers globalement accessibles, un appartement de 100 à 120 m<sup>2</sup> peut par exemple être loué en moyenne à 7 000 dirhams dans un quartier très bien situé à Casablanca ».

Mehdi Nadlouss

Malgré cette prépondérance, Youssef Benmansour est pourtant persuadé que si les Marocains avaient les moyens, ils préféreraient devenir propriétaires en soutenant que :

« Nous avons tous besoin de posséder un logement. Nous avons une culture patrimoniale au Maroc. Si on parle demande en logement, cette dernière tendrait bien entendu *vers l'achat* ».

Youssef Benmansour

Source : [meilleurtaux.ma](http://meilleurtaux.ma)

- **01/05/2019 - Marché de l'immobilier : toujours dans l'espoir de jours meilleurs**

**Les prix des biens produits sont inadaptés à la demande des acquéreurs potentiels. si les classes sociale et du haut standing sont servies, la classe moyenne reste délaissée. Les prix des biens ne devraient pas baisser.**

Le secteur immobilier traverse toujours une zone de turbulence. Un cycle qui dure depuis plus de trois années. Les transactions se font toujours aussi rares aux dires des agents immobiliers, notaires et promoteurs immobiliers. Et comme ce secteur d'activité représente l'un des principaux baromètres mesurant la bonne tenue de l'économie marocaine, son manque de dynamisme tire plusieurs autres secteurs à la baisse, à commencer par la consommation nationale des ciments. A fin 2018, elle a enregistré sa troisième année de baisse consécutive avec un retrait de 3,6% pour atteindre les 13,3 millions de tonnes. Il s'agit du plus bas niveau de consommation depuis 2007 ; cela, sachant qu'elle a accusé un repli de 2,5% en 2017 et de 0,7% en 2016. Pour leur part, les mises en chantier ont affiché un repli de plus de 30% en 2018, tous segments confondus. Même les crédits immobiliers ont marqué un ralentissement.

L'encours a progressé de 3,7% seulement en 2018, à 267 milliards de DH, contre une progression de 4,4% en 2017 et 2,5% en 2016. Cette évolution inclut un accroissement des crédits à l'habitat de 5,7% en 2018 à 207 milliards de DH, 3,8% en 2017 et 5,2 en 2016. L'encours des crédits aux promoteurs, lui, a accusé un recul de 3,5% l'année passée à 58 milliards de DH, contre une augmentation de 8,3% en 2017 et une baisse de 4,6% en 2016. C'est dire que plusieurs d'entre-eux ont donc levé le pied sur la production, en attendant des jours meilleurs, espérant écouler leurs stocks d'abord.

Pourtant, la demande existe. D'ailleurs, le ministre de l'habitat n'a de cesse d'évoquer un déficit de 400 000 logements et que la demande additionnelle porte chaque année sur une dizaine de milliers de logements.

#### **Prix affichés élevés par rapport au pouvoir d'achat**

L'offre, aussi, est variée et concerne tous les quartiers de l'axe Casablanca-Kénitra notamment. Alors pour quelles raisons les ventes ne se concrétisent pas ? Il est difficile de répondre à cette question d'une manière ferme. Si d'aucuns expliquent ce marasme par un problème de financement, d'autres préfèrent l'attribuer à d'autres facteurs. Taoufiq Kamil, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FNPI), souligne qu'il s'agit d'une crise de financement : «Les banques se montrent réticentes au financement des particuliers. Et les taux de crédit, aussi bas soient-ils, ne sont pas à la portée de la classe moyenne», ajoute-t-il. En face, Rachid Khayat, vice-président de la FNPI et PDG de KLK Immobilier, explique: «Ce n'est pas une crise de foncier, encore moins une crise de production. D'un côté, il existe des milliers d'hectares couverts par des documents

d'urbanisme. D'un autre, les promoteurs sont bien organisés, avec une ingénierie financière et technique développée. Même les entreprises de BTP sont aujourd'hui à la pointe de la technologie. En fait, la léthargie du marché immobilier tient à la difficulté de faire correspondre l'offre et la demande».

En effet, les prix affichés sont élevés par rapport au pouvoir d'achat de la classe moyenne. Si la classe populaire est relativement bien servie grâce au programme de logement social qui, lui-même, a montré ses limites, et si la classe aisée trouve chaussure à son pied, ce n'est pas le cas de la classe moyenne. Celle-ci reste insatisfaite en termes de logement car son pouvoir d'achat est limité. Même le programme gouvernemental consistant à produire des logements pour la classe moyenne s'est avéré être un échec. «Il n'existe pas sur le marché une offre intermédiaire. Le marché est fait par les logements à 250000 DH et les autres qui sont commercialisés à partir de 1 MDH au bas mot. Or, la classe moyenne a besoin d'un logement proposé à un prix moyen de 500 000 DH», ajoute M.Khayatey. Pour conforter cet avis, Karim Amor, PDG de Jet Group, fait remarquer que les prix pour cette couche de la population varient de 8000 à 12000 DH/m<sup>2</sup>. D'où la nécessité de définir ce qu'est la classe moyenne et d'identifier le prix moyen que cette couche est prête à déboursier. Conséquence : un glissement de la classe moyenne vers le logement social, même s'il n'est pas adapté à ses attentes et ses besoins. Nécessité de trouver un logement oblige.

Et même si les promoteurs peinent à conclure des transactions, ils refusent de baisser leurs prix, tenant fortement tête aux acquéreurs potentiels. «Les prix des biens résidentiels sont en stagnation sur les principales villes comme Casablanca, Rabat et Tanger, mais ont connu des baisses drastiques dans les villes touristiques, dont Marrakech notamment. Toutefois, les biens secondaires commencent à afficher une baisse des prix, notamment ceux situés vers Skhirat et Bouznika», affirme Adil Lakhbizi, entrepreneur en BTP.

### **Pour le social, les promoteurs suggèrent l'aide directe aux acquéreurs**

Dans cette conjoncture, les prix des biens immobiliers finiraient-ils par baisser ? Tous les professionnels contactés s'accordent sur la même réponse : ce ne sera pas le cas. M.Khayatey argumente : «Les promoteurs ont détaillé les prix de vente appliqués en tenant compte de l'ensemble des éléments qui rentrent dans la production, à savoir le foncier, les études, le coût de la construction, les matériaux de construction, les taxes et impôts, les crédits bancaires et la marge. Dans chaque poste, nous avons procédé à des optimisations pour arriver à un montage financier, et donc à un prix acceptable et qui s'oriente vers la demande». Autrement dit, les professionnels n'ont plus de leviers à actionner pour faire davantage baisser leurs prix. M.Lakhbizi ajoute : «Même dans certains cas où les promoteurs réalisent des marges de 40 ou 50% sur un projet, il faut annualiser cette marge sur le nombre d'années qu'ont nécessité la construction et la livraison. Actuellement, un projet requiert près de 4 années avant sa livraison complète. Ce qui revient à dire que le gain généré est d'environ 10% chaque année. C'est une rentabilité similaire à celle du commerce et la distribution par exemple».

Si les prix ne devraient pas baisser et si les ménages sont dans l'incapacité d'acquérir des biens immobiliers, compte tenu des prix appliqués, de quelle manière le marché immobilier devrait-il s'en sortir ? Le gouvernement ainsi que la FNPI sont en discussion continue en vue de trouver une solution. Pour rappel, le ministère a arrêté une stratégie de relance de l'habitat qui contient plusieurs axes de développement dont la mise à disposition du foncier public, le lancement d'un nouveau programme pour la classe moyenne, la diversification et l'amélioration de la qualité de l'offre... De son côté, la FNPI a émis plusieurs propositions de redynamisation du secteur à court, moyen et long termes, dans un mémorandum adressé aux pouvoirs publics, et se dit toujours en négociation avec l'Etat pour qu'elles soient prises en compte dans ce plan de relance. Cela dit, la revue des documents d'urbanisme tient à cœur aux promoteurs. Dans ce cadre, M.Kamil explique qu'en agissant sur la verticalité des immeubles, l'incidence foncière sera réduite et les prix des biens immobiliers se verront certainement fléchir. Le président de la FNPI propose aussi, dans le cas des logements sociaux, d'abandonner les incitations fiscales dont bénéficient les promoteurs et de substituer ce système de récupération de TVA par une aide directe aux acquéreurs. Le système bancaire doit également jouer le jeu. «Les banques devraient proposer le taux zéro aux primo-

accédants à la propriété, en vue d'encourager la classe moyenne à acquérir un bien immobilier», propose M.Khayatey.

Dans tous les cas, sans mesures fortes appliquées tant par les promoteurs que par les pouvoirs publics, le secteur immobilier ne sortira pas de sa torpeur. «Plusieurs pays qui ont connu une crise de l'immobilier encore plus grave que la nôtre s'en sont sortis en mettant en place des réformes encourageantes et incitatives à l'acquisition. Allusion faite à l'Espagne et à la France notamment. Pourquoi pas notre marché ?», indique M.Khayatey.

### **Zoom : Le secteur immobilier en bref**

L'immobilier est l'un des secteurs d'activité les plus prépondérants dans l'économie du pays. Il représente près de 7% du PIB national et une valeur ajoutée de 107,3 milliards de DH. Il emploie 1 million de personnes, soit 10% de l'emploi total au Maroc, et représente 27% des recettes de TVA. L'encours des crédits immobiliers, à près de 270 milliards de DH, correspond à 30% de l'encours global des crédits.

### **Stratégie : Plusieurs propositions pour réveiller le marché**

Les propositions de la fédération pour redynamiser le marché immobilier au Maroc ne manquent pas. Ses membres proposent, entre autres, de déduire les intérêts de prêts logements pour les salariés, et ce, dans la limite de 30% du revenu brut imposable contre 10% proposés actuellement, d'assouplir les conditions d'octroi de crédits aux acquéreurs et d'élargir les bénéficiaires des fonds de garantie du Fogalef et Fogaloge à d'autres cibles telles que les jeunes de moins de 35 ans et les commerçants. Pour le Fogarim, la FNPI considère qu'il est nécessaire d'inciter les autres banques à y adhérer à ce mécanisme ou leur imposer un pourcentage donné du total des crédits accordés à l'économie. Par ailleurs, les promoteurs recommandent l'élargissement de la convention public-privé, la digitalisation des procédures, la mise en place d'un guichet unique pour les autorisations administratives ainsi que la création d'un observatoire de l'immobilier.

*Source : lavieeco.com*

- **29/05/2019 - Les ventes immobilières devraient atteindre un nouveau pic cette année**

Avec le mouvement des Gilets jaunes qui s'éternisait et l'entrée en vigueur du prélèvement à la source, de nombreux observateurs tablaient sur un ralentissement du marché immobilier en 2019. Il n'en a rien été. Le secteur continue de se porter plutôt bien et le volume de transactions enregistrées est même en passe d'atteindre de nouveaux sommets après les chiffres record de 2017 (970 000 unités vendues) et de 2018 (968 000).

### **La pierre reste une valeur refuge**

Après deux années record où le nombre de transactions immobilières a presque franchi la barre du million, les notaires de France s'interrogent dans leur récente note de conjoncture sur le maintien de tels volumes pour 2019 et pour les années qui suivent.

Le cycle immobilier met en évidence que le nombre de transactions est en constante progression sur les cinq dernières années, du fait des conditions de financement exceptionnelles proposées par les organismes de crédit.

En effet, les taux immobiliers n'ont jamais été aussi faibles. Certains courtiers réussissent même à obtenir une décote plus importante pour leurs meilleurs clients.

### **Les notaires relèvent que**

« Ces taux toujours au plancher offrent à certains acheteurs l'opportunité de revenir sur le marché, eux qui auparavant en étaient exclus, car jugés non solvables ».

Par ailleurs, investir dans l'immobilier reste toujours une bonne affaire. Le mouvement des « Gilets jaunes » n'a aucunement entamé la confiance des acquéreurs qui sont plus que jamais décidés à miser sur ce bon filon. Il n'a fait que retarder quelques visites des biens immobiliers, notamment dans la région parisienne et dans le centre des grandes villes.

### **Des prix qui grimpent moins vite que prévu**

Même si les prix de l'immobilier continuent de croître, leur évolution est moins rapide, voire en baisse dans certains départements (40 %).

D'après les notaires,

« La flambée des prix des appartements ne concernait que 45 % des départements, tandis que dans 15 %, les prix se sont stabilisés depuis juillet 2018 ».

### **Ce qui incite les potentiels acheteurs à investir.**

Bien évidemment, les prix ne cessent de monter en flèche en Île-de-France et dans les grandes villes qui sont des centres économiques.

Désormais, le mètre carré est évalué à près de 10 000 euros, soit une progression de +6,3 % en un an.

Selon les prévisions des notaires, les hausses annuelles seraient :

- de +4,4 % pour les appartements ;
- de +2,4 % pour les maisons.

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

- **28/05/2019 - Toujours pas de choc d'offre dans la construction de logements neufs**

**Les mises en chantier continuent de se replier sur la période allant de février à avril, mais à un rythme un peu moins fort que ces derniers mois.**



Le nombre de permis de construire accordés entre février et avril a baissé de 8% par rapport aux trois mêmes mois de 2018, et les mises en chantier de logements neufs de 5,7%, a annoncé lundi le ministère de la Cohésion des territoires. Le ralentissement est un peu moindre que sur janvier-mars, période qui avaient vu les permis de construire chuter de 8,9%, et les mises en chantier de 7,8%.

Entre février et avril, ce sont ainsi 101.900 permis de construire qui ont été donnés, avec une chute particulièrement marquée pour le logement collectif (-14,8%), mais aussi pour l'individuel groupé (les lotissements, -11,3%), tandis que l'individuel pur ne baisse que de 1,7%, détaille le ministère dans un communiqué de presse.

En revanche, les permis de construire pour des logements en résidence (pour seniors, étudiants), ont bondi de 34,7%.

#### **412.300 mises en chantier sur un an**

Sur cette période, ce sont par ailleurs 93.000 constructions de logements neufs qui ont démarré, avec une baisse plus prononcée pour l'individuel pur (-8,5%), tandis que logements individuels groupés et collectifs reculent moins fortement (-4,7%). Les démarrages de logements en résidence sont restés stables (+0,8%).

En un an, de mai 2018 à avril 2019 inclus, 444.200 logements ont été autorisés à la construction, soit une baisse de 8,7% par rapport aux douze mois précédents, et 412.300 logements ont été mis en chantier, soit 4,4% de moins que l'an passé.

Par ailleurs, le ministère prévoit un taux d'annulation des logements individuels autorisés sur ces trois mois de 11,5%, légèrement inférieur à la moyenne, tandis que dans le collectif, 16,4% des logements autorisés durant cette période ne seraient jamais mis en chantier, légèrement au-dessus de la moyenne.

#### **Déjà un effet municipales 2020 ?**

Quant au délai moyen avant la mise en chantier, le gouvernement table sur 5,1 mois pour le logement individuel (très légèrement inférieur à la moyenne), et 10,5 mois dans le collectif (inférieur à la moyenne).

La semaine dernière, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) s'était inquiétée des difficultés à mettre des projets en route en raison des élections municipales de 2020.

"Le marché est bon, le problème c'est la production. La production est compliquée. Les municipales sont un frein puissant", avait commenté le vice-président de la fédération, Marc Villand.

*Source : lavieimmo.com Avec AFP*

#### **• 27/05/2019 - Les acheteurs immobiliers affluent dans les grandes villes de province**

La hausse exorbitante des prix immobiliers pratiqués en région parisienne contraint les acquéreurs à se tourner vers des offres plus abordables. Selon le rapport mensuel publié par les professionnels du secteur, le marché enregistre une croissance remarquable dans les villes provinciales (les 50 plus importantes métropoles françaises), un phénomène courant à cette période de l'année. En effet, les acheteurs souhaitent conclure les transactions avant l'arrivée de la saison estivale (avant le mois de juin) pour faciliter le déménagement.

#### **Les prix poursuivent leur tendance haussière**

Malgré la flambée des prix dans de nombreuses villes de province, le nombre de transactions immobilières enregistrées ne cesse d'augmenter depuis le début de cette année.

Le constat des agents immobiliers fait état de 12 acquéreurs pour 10 vendeurs à Montpellier, Lille et à Strasbourg.

Il faut néanmoins préciser que la hausse observée pour le mois d'avril est plutôt modérée dans certaines métropoles, comme Lille, Toulouse et Marseille (autour de +0,5 %).

En revanche, les prix ont progressé de plus de +1 % dans les villes de Nantes, Rennes et Lyon. À Paris, les tarifs immobiliers poursuivent sa tendance haussière, à 0,8 %, contre 1 % à Montpellier.

Pour leur part, les primo-accédants sont intéressés par l'achat de petites surfaces.

Ils sont d'ailleurs encouragés par les conditions de financement attractives pratiquées par les établissements bancaires. Les meilleurs dossiers peuvent même espérer une décote supplémentaire bien que le taux du marché soit déjà très bas.

### **Les investisseurs ciblent les offres dans l'ancien**

Soucieux de rentabiliser leurs achats, les investisseurs privilégient l'ancien, en particulier les biens de petites surfaces. Les prix de ce type de bien ont alors connu une forte hausse, notamment à Paris et dans d'autres villes où la demande est soutenue.

Mais la hausse constante des tarifs et l'encadrement des loyers dans ces zones tendues risquent de refroidir leurs ardeurs, surtout ceux qui souhaitent investir dans la capitale.

D'autant plus que les professionnels immobiliers constatent un changement de comportement chez les ménages français : ces derniers se tournent de plus en plus vers les biens situés à l'écart des grands centres urbains.

*Source : Meilleurtaux.com*

### **• 27/05/2019 - Logements neufs: net recul des permis de construire et des mises en chantier**

Le nombre de permis de construire accordés entre février et avril a baissé de 8% par rapport aux trois mêmes mois de 2018, a annoncé, ce 27 mai 2019, le ministère de la Cohésion des territoires.

Ce sont ainsi 101 900 permis de construire qui ont été donnés, avec une chute particulièrement marquée pour le logement collectif (-14,8%), mais aussi pour l'individuel groupé (les lotissements, -11,3%), tandis que l'individuel pur ne baisse que de 1,7%, détaille le ministère dans un communiqué de presse.

En revanche, les permis de construire pour des logements en résidence (pour seniors, étudiants), a bondi de 34,7%.

En un an, de mai 2018 à avril 2019 inclus, 444 200 logements ont été autorisés à la construction, soit une baisse de 8,7% par rapport aux douze mois précédents.

### **Mises en chantier en baisse**

Concernant les mises en chantier de logements neufs, elles sont en baisse de 5,7%. Sur cette période, ce sont 93 000 constructions de logements neufs qui ont démarré, avec une baisse plus prononcée pour l'individuel pur (-8,5%), tandis que logements individuels groupés et collectifs reculent moins fortement (-4,7%). Les démarrages de logements en résidence sont restés stables (+0,8%). En un an, de mai 2018 à avril 2019 inclus, 412 300 logements ont été mis en chantier, soit 4,4% de moins que l'an passé.

Quant au délai moyen avant la mise en chantier, le gouvernement table sur 5,1 mois pour le logement individuel (très légèrement inférieur à la moyenne), et 10,5 mois dans le collectif (inférieur à la moyenne).

Par ailleurs, le ministère prévoit un taux d'annulation des logements individuels autorisés sur ces trois mois de 11,5%, légèrement inférieur à la moyenne, tandis que dans le collectif, 16,4% des logements autorisés durant cette période ne seraient jamais mis en chantier, légèrement au-dessus de la moyenne.

### **"Les municipales sont un frein puissant"**

La semaine dernière, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) s'était inquiétée des difficultés à mettre des projets en route en raison des élections municipales de 2020.

"Le marché est bon, le problème c'est la production. La production est compliquée. Les municipales sont un frein puissant", avait commenté le vice-président de la fédération, Marc Villand.

Source : lemoniteur.fr avec AFP

- **24/05/2019 - 1,3 million de Français vivent dans un habitat indigne**

La Fondation Abbé Pierre a publié lundi les chiffres de son programme SOS Taudis lancé en 2012. Il révèle des conditions de logement dégradées dans les zones urbaines et rurales, et la nécessité d'apporter des aides concrètes aux personnes atteintes de mal-logement.

### **Des drames fréquents**

En novembre 2018, l'effondrement d'immeubles à Marseille a remis en avant la problématique du mal-logement et de l'habitat indigne, selon l'expression de la Fondation Abbé Pierre. En effet, l'insalubrité de certains logements fait froid dans le dos et provoque parfois des drames.

Très présent dans les centres villes anciens, dans certaines résidences des grandes agglomérations, mais aussi dans les petits bourgs anciens et dans les villages éloignés, l'habitat indigne compte aujourd'hui 600 000 logements selon la Fondation, et 420 000 habitats selon le gouvernement.

Problèmes d'humidité, absence de chauffage, toiture en mauvais état, soucis d'isolation... Les difficultés de mal-logement et d'insalubrité des habitations concerneraient plus d'1,3 million de Français. Nombre d'entre eux sont des personnes âgées, vivant sous le seuil de pauvreté (1026 euros par mois pour une personne seule selon l'INSEE).

### **Vivre dans un taudis**

La moitié des Français vivant dans des logements vétustes sont des propriétaires, n'ayant pas les moyens de faire réaliser des travaux pour réaliser un logement décent. Ils n'ont pas non plus la capacité financière de trouver un autre logement ailleurs et de payer un loyer.

Pour beaucoup, ils ont subi la crise du logement, et ont de réelles difficultés d'investissement. Aussi, ils se retrouvent avec des logements peu chers, parfois déjà dégradés.

Dans la plupart des cas, quelques travaux pourraient suffire à réhabiliter leur lieu de vie.

### **Lutter contre l'habitat indigne**

C'est pour soutenir les personnes confrontées à ces difficultés que la Fondation Abbé Pierre a lancé son programme SOS Taudis en 2012. En plusieurs années, il a notamment permis d'intervenir sur de nombreuses régions françaises, via des partenaires sur place, pour accompagner et soutenir les propriétaires mal-logés à réaliser des travaux.

2 000 foyers ont ainsi bénéficié de ce programme qui a coûté plus de 9 millions d'euros à l'association et rendu public l'action en faveur des mal-logés. En effet, des aides publiques existent, comme l'Anah, qui a rénové 12 197 logements en 2018, grâce à une subvention de 126,2 millions d'euros.

Néanmoins, selon la responsable du programme SOS Taudis, les logements se dégradent dans le temps, quand vous rénovez un taudis, deux autres se créent.

Il s'agit donc pour l'association de viser la résorption complète des taudis en France d'ici 10 ans. Un objectif entendu par le ministre du logement Julien Denormandie, qui a commandé un audit aux préfets, afin de faire un état des lieux de l'habitat indigne dans chaque département. Il devrait se prononcer fin mai sur les constats effectués en régions.

En parallèle, les mesures pénales et coercitives de l'Etat contre les marchands de sommeil et contre les autres propriétaires proposant des logements vétustes poursuivent leur cours.

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

- **24/05/2019 - Dans l'immobilier, l'ancien prospère et le neuf souffre**

**Le prix moyen du mètre carré parisien va flirter avec les 10 000 euros en juillet, si l'on en croit les promesses de vente déjà signées et devant être actées d'ici là.**

Si le marché de l'immobilier ancien continue de très bien se porter, le secteur du logement neuf est lui atteint de sinistrose. Le nombre des ventes a reculé de 2,5 % au cours du premier trimestre 2019, comparé à la même période de l'année précédente, selon les chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), jeudi 23 mai. Les ventes dites « en bloc », en particulier les commandes de HLM, chutent de 10,3 % pour une cause bien prévisible : les ponctions désormais annuelles de l'Etat sur les finances des organismes HLM entament sérieusement leur capacité à investir.

Plus spectaculaire et préoccupante est la plongée de 37 % du nombre de mises en ventes, c'est-à-dire de programmes proposés, puisque les promoteurs n'en ont plus, bien que les acquéreurs ne manquent pas. L'absence de commandes par les HLM d'immeubles nouveaux, devenus indispensables à la réalisation de tout programme devant, au nom de la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU), mélanger logement privé et public, pèse. La proximité des élections municipales, en mars 2020, paralyse aussi l'initiative d'élus ne voulant pas déplaire à leur électorat en autorisant des immeubles à pousser dans leur jardin. L'incertitude sur l'avenir des finances des communes n'arrange rien. Dans ce contexte, le nombre de permis de construire délivrés et les mises en chantier sont en recul logique de, respectivement, 8,2 % et 5,2 % sur douze mois, soit 410 700 logements commencés fin mars 2019. Pénurie aidant, leur prix grimpe (2 % en un an).

**« Dans un climat anxigène sur le financement des retraites, les fractures sociales et territoriales, l'immobilier rassure et sécurise »**

Cette morosité tranche avec le marché de l'ancien, qui est « au beau fixe sur toute la France », annonce Thierry Delesalle, notaire parisien. « Avec 985 000 ventes en un an, après les 970 000 de 2017 et les 972 000 de 2018, le record est battu, déjouant les pronostics pessimistes », se félicite-t-il. Les conditions exceptionnelles du crédit, avec un taux moyen de 1,37 % sur 227 mois, soit presque dix-neuf ans, le plus bas jamais enregistré, en est la première explication. « Dans un climat anxigène sur le financement des retraites, les fractures sociales et territoriales, la baisse de compétitivité de l'Europe, l'immobilier rassure et sécurise », argumente Me Delesalle. La hausse des prix ne faiblit pas (3,9 % sur l'ensemble de la France, mais 4,6 % pour les seuls appartements), ce qui témoigne d'une inflation encore vive dans les centres des villes tandis que ceux des maisons progressent de 2,4 %.

Source : [lemonde.fr](http://lemonde.fr)

- **23/05/2019 - France : recul des ventes de logements neufs au 1er trimestre, l'offre se réduit**

**Les ventes de logements neufs ont reculé de 2,5% au premier trimestre 2019, a annoncé jeudi la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), s'inquiétant des difficultés à mettre des projets en route en raison des élections municipales de 2020.**

La baisse de 2,5% "s'applique à un volume qui reste élevé ", précise la FPI dans un communiqué. Elle concerne en premier lieu les ventes en bloc (-10,3%), les ventes aux particuliers reculant dans une moindre mesure (-1,2%).

"Le marché est bon, le problème c'est la production. La production est compliquée. Les municipales sont un frein puissant", a commenté lors d'une conférence de presse Marc Villand, vice-président de la FPI.

Les mises en vente, témoin de l'offre disponible, ont ainsi chuté de 36,9% par rapport au premier trimestre 2018, soit près de 13.000 logements en moins, pour s'établir à 21.685, soit le premier trimestre le plus faible enregistré depuis 2014.

Parallèlement, les prix ont grimpé de près de 2% sur ces trois mois, par rapport à la même période l'an passé.

"Cette baisse de l'offre a deux explications : depuis un an, les maires accordent moins de permis de construire, du fait des élections municipales de 2020 et lorsque les permis sont obtenus, les projets sont plus difficiles à faire aboutir, pour des raisons liées aux coûts de travaux, à la disponibilité des entreprises ou aux recours contentieux", souligne la FPI.

"Ces élections municipales vont peser encore plus que les autres", estime Marc Villand, citant notamment la multiplication des listes des candidats.

Il alerte sur un risque de pénurie : "les ventes vont être inexorablement, mathématiquement, freinées par la baisse de l'offre".

Pour répondre à la demande au premier trimestre, les promoteurs ont dû puiser dans le stock, qui baisse de plus de 11% et représente désormais moins de 10 mois de ventes au niveau national.

Sur les 12 mois allant d'avril 2018 à mars 2019, les permis de construire ont diminué de 8,2%, à 445.700, et les mises en chantier ont reculé de 5,2%, à 410.700.

*Source : francetransactions.com avec AFP*

## • **23/05/2019 - Logement neuf : une contraction préoccupante de l'offre, selon la FPI**

**Même si les niveaux de ventes restent élevés, la Fédération des promoteurs immobiliers s'inquiète d'une baisse de l'offre disponible de logements neufs.**

Les niveaux de la promotion privée se maintiennent à un haut niveau. En témoignent les derniers résultats publiés par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) sur le premier trimestre 2019, ce 23 mai. « Les ventes de logements neufs sont en légère baisse (-2,5%), mais cette baisse globale s'applique à un volume qui reste élevé (35 598 logements) », tempère la FPI.

Pourtant, ce faible recul masque des réalités différentes, comme « le maintien sur les ventes au détail [-1,2%, pour les investisseurs comme pour les accédants, à 29 356 unités – NDLR], mais surtout la baisse importante des ventes en bloc (-10,3%) », souligne Marc Villand, vice-président de la FPI, également à la tête de l'instance francilienne de l'organisation. Le marché des résidences services est quant à lui stable (1 500 ventes réalisées au premier trimestre 2019, soit le même chiffre réalisé un an plus tôt sur la même période

### **Des mises en vente en forte baisse**

Dans le détail, au premier trimestre 2019, les ventes en accession constituent le poste le plus important. Elles représentent plus de 15 000 réservations entre janvier et mars 2019. Les ventes au détail aux investisseurs s'élèvent quant à elles à 13 567 unités, tandis que les ventes en bloc aux bailleurs sociaux n'ont représenté que 3 325 logements.

« Ce premier trimestre est plus mauvais que 2017 et 2018 », tient tout de même à signaler Marc Villand. Car là où le bât blesse, c'est au niveau des mises en vente, qui ont drastiquement baissé entre janvier et mars 2019 (-36,9%), pour atteindre 21 685 unités, soit près de 13 000 logements de moins en un an. « Les municipales sont un frein puissant », note Marc Villand. Les maires, par crainte d'une opposition des administrés aux projets de construction, accordent moins de permis de construire à l'approche des élections de 2020. D'autres raisons, liées aux coûts des travaux ou encore aux recours contentieux, viennent également cette baisse de l'offre, selon la FPI.

### **Hausse régulière des prix**

Cette contraction de l'offre a des conséquences sur le stock de logements. « Il faudrait 12 mois de stock pour avoir une commercialisation équilibrée. Or, nous allons vers une

pénurie, puis que nous sommes à seulement 9,7 mois de stock », alerte Marc Villand. Et ce manque est encore plus criant dans certains territoires, comme celui d'Angers-Loire Métropole (5,6 mois), ou encore Brest Métropole (7 mois) et Montpellier Méditerranée Métropole (7,4 mois). « Les ventes sont freinées par la baisse de l'offre », poursuit le vice-président de la FPI.

Résultat de cette crispation de l'offre : les prix continuent d'augmenter régulièrement : +1,8% entre le premier trimestre 2018 et le premier trimestre 2019. « Nous restons sur une hausse modérée des prix. Ce qui est une surprise, alors que les prix de l'ancien flambent », remarque Marc Villand.

Source : *lemoniteur.fr* avec AFP

## • **22/05/2019 - Les normes de sécurité très mal appliquées dans les logements**

Obligatoires depuis le 1er janvier 2016, les détecteurs de fumée ont fait l'objet d'une enquête récente auprès du Ministère de l'Intérieur et les chiffres sont inquiétants. La moitié des Français n'y sont pas sensibilisés, malgré des incendies meurtriers qui ravagent parfois les logements.

### **Des chiffres alarmants**

D'après un sondage récent auprès de 16 000 personnes, un Français sur deux serait aujourd'hui dans l'illégalité pour n'avoir pas installé de détecteur de fumée dans son logement. Pourtant, cela fait plus de 3 ans que ces normes de sécurité sont obligatoires dans tous les logements des Français.

En effet, le 1er janvier 2016, les détecteurs de fumée ont été considérés comme nécessaires dans toutes les habitations françaises, afin de pallier le risque d'incendies meurtriers. Les accidents se déroulant principalement la nuit (pour 70% des cas selon le Ministère de l'Intérieur), la présence d'un détecteur de fumée permettrait de prévenir les occupants et d'éviter au maximum des accidents dramatiques.

Pourtant, les Français ne sont pas sensibilisés à cette cause : en 2019, 45% des propriétaires et 39% des locataires déclarent ne pas être pourvu de ce dispositif de sécurité. Des chiffres qui font froid dans le dos, après la recrudescence d'incendies meurtriers ces derniers mois.

### **Un intérêt dévalué**

Si les Français semblent aussi réticents face à la procédure, ou s'y intéressent si peu, c'est qu'ils ne croient pas à l'efficacité du dispositif. En effet, 14% des sondés considèrent que les détecteurs de fumée n'ont aucun intérêt, et 61% d'entre eux déclarent même que les capteurs de fumée sont inefficaces en cas d'incendie.

Néanmoins, la vraie raison du désamour des Français pour cette norme de sécurité obligatoire provient surtout de la difficulté d'installation du détecteur de fumée. Ils sont plus d'1/3 à ne pas se sentir capable de l'installer eux-mêmes, et quasiment autant à dire ne pas avoir le temps de le mettre en place.

### **Un problème de suivi ?**

C'est donc bien l'accompagnement qui semble défaillant dans la mise en place de normes de sécurité dans les logements. Outre l'absence de communication autour de l'efficacité du dispositif dans les foyers, l'aide à l'installation et la pédagogie autour des normes de sécurité pourrait aider les propriétaires et les locataires à mettre leurs biens aux normes.

Preuve du manque de pédagogie, 30% des Français qui ont mis en place un détecteur de fumée chez eux ne l'ont pas installé dans un endroit stratégique. Ils sont 16% à l'avoir mis dans leur cuisine, et 15% dans leur salle de bain. Or, le feu peut très bien se déclarer ailleurs, et l'alarme du détecteur peut arriver trop tard si la fumée a déjà envahi les chambres des occupants.

Enfin, la moitié des Français ne vérifient jamais l'état de leur détecteur de fumée, et un tiers d'entre eux ne sait pas non plus en changer les piles... Si les normes ne sont pas

respectées, il semble que le dispositif n'ait pas non plus été expliqué de manière satisfaisante et que d'autres repasses sont à prévoir pour expliquer à tous que la fumée est l'élément le plus meurtrier en cas d'incendie.

Source : *Meilleurtaux.com*

- **22/05/2019 - Davantage de détails dévoilés concernant les aides immobilières accordées aux salariés**

Action Logement avait promis une série d'aides destinées aux salariés pour leur permettre d'accéder à la propriété, de rénover leur logement ou encore de se lancer dans l'investissement locatif. Ils devraient commencer à bénéficier de ce petit coup de pouce à partir de septembre. Une attention particulière est portée sur l'amélioration de la performance énergétique.

### **9 milliards d'euros d'aides**

C'est un plan gigantesque que prépare l'organisme afin d'aider les salariés, notamment les ménages les plus modestes, à jouir d'un habitat le plus correct possible. Initialement, le plan s'étend sur 3 ans (de 2019 à 2022) et concerne tout le territoire français, la Métropole comme l'outre-mer.

Il s'agit d'un plan de grande envergure, consistant entre autres à accorder une subvention aux ménages les plus démunis afin de les aider à mener à bien des projets immobiliers ; en l'occurrence la transformation d'anciens bureaux en appartements.

Côté budget, Action Logement se montre très ambitieux, puisque ce plan prévoit une enveloppe de 9 milliards d'euros.

### **Le montant des aides est fixé en fonction des projets**

Action Logement a détaillé le montant des aides accordées aux salariés en fonction du type de projets qu'ils souhaitent entreprendre :

Pour les travaux d'isolation et d'amélioration de la performance énergétique, le salarié peut bénéficier d'un montant allant jusqu'à 20 000 euros.

Pour la rénovation d'un logement destiné à la location, l'aide est plafonnée à 15 000 euros.

Le plan prévoit également le versement d'une aide au déménagement de 1 000 euros pour les salariés modestes. Grâce à ce coup de pouce financier, ceux qui résident à plus de 30 km de leur entreprise ou à plus de 30 minutes de trajet pourraient déménager et ainsi être plus proches de leur lieu de travail. Cette mesure devrait concerner 100 000 salariés.

À la manière du dispositif ptz, ce plan a pour objectif d'encourager les salariés à faibles revenus à effectuer des travaux de rénovation qu'ils ne pouvaient pas entreprendre en temps normal. Par exemple, ils peuvent d'ores et déjà penser à leurs vieux jours et adapter leur habitation en conséquence.

Source : *Meilleurtaux.com*

- **21/05/2019 - Lancement d'une application pour estimer le prix d'un bien immobilier en le scannant**

L'État a récemment mis en ligne les montants de toutes les transactions immobilières réalisées en France afin de faciliter l'estimation d'un bien par les particuliers, commune par commune. Profitant de l'accessibilité de cette manne d'informations, un estimateur en ligne a développé une application permettant d'évaluer un bien après un simple « scan » avec son smartphone.

### **Une application pour profiter des données sur les prix immobiliers partagés par l'État**

Depuis le mois d'avril, 15 millions de données recueillies par l'administration fiscale, concernant les prix de l'immobilier, sont accessibles sans condition au public sur le web. Ces informations concernent les opérations immobilières conclues dans toute la France, à l'exception de Mayotte et d'Alsace-Moselle au cours des cinq dernières

années. L'objectif est d'aider les particuliers et professionnels à se faire une idée précise de la valeur d'une maison, d'un appartement ou d'un terrain.

Pour rendre cette évaluation encore plus simple, une application est désormais disponible sur Google Play Store et App Store. Le principe consiste à scanner le bien ciblé en orientant le téléphone dans sa direction. L'outil affiche alors son prix de vente ou celui des appartements qui le composent s'il s'agit d'un immeuble. Dans le cas où une transaction a été effectuée à cette adresse durant les 5 années précédentes, le prix moyen du mètre carré est indiqué.

### **Un outil précieux pour les potentiels vendeurs et acquéreurs immobiliers**

Grâce à ce système utilisant la réalité augmentée, les personnes qui ne savent pas forcément analyser les informations partagées par les pouvoirs publics peuvent néanmoins en bénéficier. Car selon un sondage, « 75 % des potentiels acheteurs ou vendeurs de biens immobiliers souhaitent savoir les niveaux de prix que pratiquent les autres, afin d'éviter de payer trop cher ou à l'inverse, de brader leur propriété ». Ces renseignements sont également d'une aide précieuse pour les ménages qui veulent effectuer une simulation de crédit immobilier dans le cadre d'un projet d'acquisition.

Une mise à jour semestrielle du site est prévue afin de coller autant que possible à la réalité du marché. Pour cela, l'État va solliciter plusieurs sources :

- les agences,
- les notaires,
- l'Insee et les autres institutions publiques,
- les internautes eux-mêmes.

Ainsi, les professionnels disposeront d'une base riche à exploiter via des modèles mathématiques et statistiques pour que les estimations gagnent en permanence en précision.

*Source : Meilleurtaux.com*

### **• 20/05/2019 - Reprise en douceur du marché français des résidences secondaires**

La France détient le record du plus grand nombre de résidences secondaires d'Europe, avec 10 % de l'ensemble du parc national de logements début 2016. Bien que les acheteurs choisissent de plus souvent les zones proches des pôles urbains, les prix ne se sont pas envolés à la campagne. Combinés aux taux d'intérêt faibles actuels, ils offrent aux ménages une opportunité de faire de bonnes affaires.

#### **Demande croissante pour des résidences secondaires proches des pôles urbains**

Le changement des modes de consommation a permis l'essor de la location ponctuelle de maisons au lieu de l'achat d'une résidence secondaire, l'objectif étant d'éviter les frais fixes d'entretien, de chauffage, etc. Par ailleurs, la crise économique de 2008 a eu un impact direct sur ce marché.

L'heure est toutefois à une reprise en douceur. Et la demande s'est déplacée. Désormais, les acquéreurs privilégient les lieux de villégiature proches de métropoles afin de réduire le temps de déplacement lorsqu'ils souhaitent échapper quelques jours à la vie citadine.

Car la clientèle est essentiellement composée de dirigeants ou d'entrepreneurs qui continuent à travailler, même le week-end, et ont donc besoin d'une connexion permanente au réseau 4G, ainsi que d'un accès facile aux transports. Une ligne de train représente un atout majeur pour les environs des centres-bourgs, qui reçoivent un nombre croissant de demandes pour des résidences principales par des Parisiens à la recherche d'une meilleure qualité de vie.

#### **Les anciennes destinations privilégiées des Parisiens désormais boudées**

Pour ces raisons, certaines régions bénéficient d'un intérêt plus marqué, tandis que d'autres sont boudées. Les Parisiens, par exemple, ont délaissé leurs destinations phares des années 1990 comme le littoral normand ou les alentours des étangs de Sologne.



Dans le Calvados, les biens très haut de gamme construits en bord de mer restent très prisés et coûteux. En revanche, depuis la crise, les maisons localisées dans les secteurs éloignés de la mer et mal desservis se déprécient de près de 30 %. En Sologne aussi, les prix ont baissé de 30 % en dix ans. Conséquence, d'après les agences locales, le pourcentage de résidences secondaires ne représente plus de 15 % environ de l'activité contre 33 % auparavant.

Les passionnés de chasse et de pêche ont donc la possibilité de faire de très bonnes affaires et avec l'accompagnement d'un courtier prêt immobilier, bénéficiant de conditions très attractives.

### **Demande soutenue pour les territoires proches comme Le Perche et le Vexin**

Aujourd'hui, on constate un fort engouement pour des territoires distants de plus ou moins 100 km de la capitale, comme Le Perche et le Vexin, qui connaissent un franc succès. Ces deux dernières années, les professionnels de l'immobilier du Perche constatent un afflux de clients parisiens, et la demande reste soutenue. Dès le premier trimestre, les agences spécialisées dans les résidences secondaires ont ainsi réalisé près de 40 % de leurs objectifs commerciaux pour l'année. Les longères, ces maisons typiques souvent proches d'un cours d'eau et d'espaces boisés, sont les plus plébiscitées.

Le Vexin accueille pour sa part des familles qui vivent dans l'ouest de Paris et souhaitent pouvoir rejoindre leur maison en moins d'une heure et demie le vendredi soir. Les prix y sont également raisonnables.

*Source : Meilleurtaux.com*

### **• 17/05/2019 - Les ventes de maisons neuves font toujours grise mine en France**

**Après une mauvaise année 2018, les ventes de maisons neuves ont stagné au premier trimestre. La réduction des aides publiques à l'achat est l'une des raisons.**

Les ventes de maisons neuves ont stagné au premier trimestre en France, après avoir subi une mauvaise année 2018 sur fond de réduction d'aides publiques à l'achat de logements, a annoncé la principale fédération du secteur. "Le dynamisme du crédit immobilier ne doit pas faire oublier le rôle décisif des aides publiques pour le secteur du logement, notamment celles dédiées à l'accession à la propriété des ménages modestes", a prévenu dans un communiqué Grégory Monod, président des Constructeurs et Aménageurs (LCA).

Selon une étude régulièrement effectuée par le cabinet Caron pour LCA, organisation regroupant un gros millier d'entreprises et liée à la Fédération française du bâtiment (FFB), les ventes de maisons neuves ont reculé de 0,1% entre janvier et mars. Ces chiffres, qui extrapolent une enquête auprès d'environ 300 constructeurs, s'entendent pour le "secteur diffus", qui concerne les maisons vendues hors programme immobilier plus large.

### **Le périmètre du PTZ resserré**

Le marché de la maison est la première victime du repli plus général de la construction de logements depuis l'an dernier: le secteur, dont les ventes ont chuté de plus de 10%, en tient surtout pour responsable la réduction de plusieurs aides publiques à la propriété, décidée fin 2017 au début du quinquennat d'Emmanuel Macron. Le gouvernement a notamment resserré le périmètre géographique du prêt à taux zéro (PTZ). A partir de l'an prochain, il ne sera plus possible d'en bénéficier dans les zones les moins "tendues", c'est-à-dire celles où l'offre de logement est jugée suffisamment en adéquation avec la demande.

Or c'est dans ces zones, le plus souvent péri-urbaines ou rurales, que sont beaucoup présents les constructeurs de maison. Les promoteurs, qui construisent les immeubles, se concentrent essentiellement sur les zones tendues. "Nous appelons une nouvelle fois le gouvernement à rétablir le prêt à taux zéro aux conditions d'avant 2018" dans les zones détendues "et à le prolonger jusqu'à fin 2021", a conclu Grégory Monod.

*Source : lavieimmo.com Avec AFP*

- **15/05/2019 - Maison individuelle : inquiétudes en zones B2 et C**

**Au premier trimestre 2019, moins de 25.000 logements neufs ont été mis en vente. Un nombre en baisse de -10,9 % par rapport au trimestre précédent, et de -30,9 % à l'aune du début d'année 2018.**

Les mises en vente de logements neufs sont en berne malgré la stabilité des ventes. Au premier trimestre 2019, le ministère de la Cohésion des territoires recense 23.900 logements neufs mis en ventes, soit une baisse de -30,9 % par rapport au niveau observé au début de l'année dernière. Cette chute est particulièrement visible dans le secteur de la maison individuelle, qui s'affaisse de -33,2 % entre le quatrième trimestre dernier et ce début d'année, tandis que les mises en vente d'appartements baissent de -8,8 %. Sur un glissement annuel, le repli est moins important : -11,9 % entre avril 2018 et mars 2019 par rapport au douze mois précédents.

"Nous appelons une nouvelle fois le Gouvernement à rétablir le prêt à taux zéro aux conditions d'avant 2018"

Des chiffres qui ont fait réagir les constructeurs aménageurs de la FFB (LCA-FFB), dans un communiqué de presse du 16 mai 2019. "La situation s'avère très préoccupante dans les zones détendues", commente l'organisation. "Au premier trimestre 2019, en zones B2 et C, les ventes de logements collectifs et individuels groupés s'écroulent de 18,6%, tandis que les mises en vente de ces deux segments de marché s'effondrent de 42%." Alors même que les taux de crédit immobilier restent bas et que la durée des emprunts se rallonge ; comment se tiendra le marché lorsque le marché banquier se retournera ? "Dans l'attente de la réforme du zonage annoncée après les municipales, nous appelons une nouvelle fois le Gouvernement à rétablir le prêt à taux zéro aux conditions d'avant 2018 en zones B2 et C, et à le prolonger jusqu'à fin 2021", demande LCA-FFB.

Si l'offre s'affaiblit, la demande reste constante. Depuis le début de l'année, un peu plus de 30.000 logements ont été vendus, en très légère baisse (-0,4 %) par rapport au premier trimestre de l'année 2018. Ce maintien de la demande s'explique notamment par les taux d'intérêt au plus bas sur les crédits immobilier. Ils viennent notamment contrebalancer la hausse, faible mais constante, des prix des logements neufs (+3,1 % pour le collectif et +3,7 % pour les maisons individuelles).

Sur la même période, le nombre d'annulation est en hausse de +5 %, pour atteindre 12,5% du niveau des réservations. Cette tendance globale du marché fait que l'encours se replie au premier trimestre. Au total, il s'établit à 105.900 unités, et affiche un déclin de -6,7 % par rapport à la fin de l'année dernière.

Source : *batiactu.com*

- **14/05/2019 - Ralentissement du marché immobilier français au 1 trimestre 2019**

**Selon le baromètre LPI-SeLoger, les prix des biens immobiliers neufs ont reculé de 1,5 % au 1 trimestre 2019.**

Selon le dernier baromètre LPI-SeLoger, le marché de l'immobilier connaît un ralentissement général au 1er trimestre 2019. Dans l'ancien, ce ralentissement se traduit par un prix moyen au m<sup>2</sup> signé de 3 427 €, soit + 0,6 % seulement sur les 3 premiers mois de l'année 2019. Un ralentissement causé notamment par une stagnation des prix des appartements (0,0 % à 3 877 € le m<sup>2</sup> signé) alors que le prix des maisons a connu une évolution de 1,5 % (2 938 € le m<sup>2</sup> signé). Dans le marché du neuf, les prix ont même reculé de 1,5 %, avec un prix moyen au m<sup>2</sup> signé de 4 361 €. Si le repli est général, il est plus rapide sur le marché des maisons (- 2,8 % à 2 450 € le m<sup>2</sup> signé) que sur celui des appartements (- 1,2 % à 5 113 € le m<sup>2</sup> signé).

Si le marché national est en berne, le baromètre a constaté toutefois des écarts de prix considérables entre les métropoles. Par exemple, pour les appartements dans l'ancien, Rennes a connu une augmentation à 2 chiffres (+ 11,3 % sur un an), avec un prix moyen de 3 798 € par m<sup>2</sup> signé. À l'inverse, le marché sur la ville de Bordeaux a accusé un net ralentissement avec une hausse de 4,7 % sur un an alors qu'en décembre 2018, les prix

augmentaient encore à un rythme annuel supérieur à 10 %. Sur Paris, il a été constaté une augmentation des prix de 6 % sur un an, mais avec des prix signés qui n'ont que très peu crû au cours des 3 premiers mois de 2019 (+ 0,7 % à 10 341 € le m<sup>2</sup> signé).

Source : talenz.fr/ Seloger.com

## • 10/05/2019 - Les prix de l'immobilier se stabiliseraient-ils ?

La note de conjoncture immobilière publiée en avril par Notaires de France soulève la question de la stabilisation des prix de l'immobilier après plusieurs années de hausses. En analysant les tendances et les évolutions des prix de l'immobilier dans l'ancien et dans le neuf, on assiste notamment à un ralentissement de la hausse des prix, parfois même dans des villes où les prix ont explosé ces dernières années. Relative accalmie ou point de départ d'un mouvement plus global ?

### **Un nombre de transactions identique**

Le premier point soulevé par le Conseil Supérieur du Notariat est le même nombre de transactions dans l'ancien entre fin 2017 et fin 2018. Avec environ 970 000 transactions enregistrées à ces deux périodes, l'immobilier français ne franchit pas le cap symbolique du million mais se maintient à un niveau extrêmement élevé et au meilleur niveau depuis le début des années 2000.

En effet, après une certaine stabilité du nombre de ventes et d'achats de biens immobiliers entre 2000 et 2008, une véritable chute avait été notée en 2009, avec seulement 564 000 transactions effectuées en cette année de crise. En revanche, les autres années, le seuil était plus proche des 850 000 transactions... Une relative stabilité donc sur ces 20 dernières années.

Néanmoins, si le nombre de transactions est resté relativement similaire, le nombre de logements a quant à lui fortement augmenté ces 20 dernières années. Les logements neufs ont notamment été produits en quantité. On ne peut donc pas parler nettement de stabilisation du marché de l'immobilier ces dernières années.

### **Du nouveau depuis 2017 !**

En revanche, en 2017 et 2018, avec le nombre de transactions au même seuil, une nette stabilisation du marché s'est engrangée, et c'est parti pour durer selon les notaires de France. En effet, un décrochage semble impossible, notamment en cette période de taux très bas qui encourage à acheter des biens.

De plus, l'immobilier reste une véritable valeur pour les Français, qui se réfugient dans la pierre pour investir et se constituer un patrimoine. Les dernières études ont encore une fois prouvé cette mentalité bien française, qui dynamise encore les transactions immobilières.

Mais surtout, les prix de l'immobilier enregistrent une certaine stabilité voire une baisse dans certaines villes de France. Si l'Ile-de-France et quelques métropoles régionales nous montrent le contraire, elles ne résument pas le marché national, qui voit ses tendances haussières diminuer.

### **Une hausse des prix moins forte**

L'étude des Notaires de France n'indique pas une baisse des prix du marché, mais bien une hausse des prix plus faibles qu'auparavant dans sa dernière note de conjoncture immobilière. En effet, si 45% des départements français enregistrent une hausse des prix de leurs appartements anciens, 40% des départements ont noté une baisse de ces prix en 2018, et 15% une stabilité sur cette même année.

Cette disparité des prix en province annonce un mouvement de stabilisation des prix et un assagissement du marché. D'autant plus que les prix devraient rester similaires, dans un contexte de volume de transactions élevé et d'un marché dynamique et en bonne santé.

Les écarts constatés font quant à eux état de secteurs plus ou moins recherchés en France, en fonction de la dynamique économique. L'étude note particulièrement une corrélation entre la vigueur du marché de l'immobilier et l'évolution du marché du travail...

Source : *Meilleurtaux.com*

#### • **06/05/2019 - Les tarifs immobiliers vont se stabiliser selon les notaires**

D'après les données publiées par les notaires, le dynamisme du marché immobilier va se poursuivre, du moins dans les zones tendues. Ces professionnels se réfèrent aux contrats avant-vente établis ces derniers mois et anticipent une stabilisation des prix dans le secteur, bien que les tarifs dans les grandes métropoles, comme Paris, Rennes, et Lyon ne cessent de flamber. De plus, les prix moyens des appartements dans l'ancien augmenteront encore de plus de 4 % entre mai 2018 et mai 2019, selon leurs prévisions.

Les politiques de crédit appliquées par les banques favorisent la croissance du marché dans l'ancien

Pour l'instant, les Français souhaitent toujours profiter des taux d'emprunt bas et des conditions attractives proposés par les banques pour concrétiser leurs projets. En effet, la flambée des prix dans les grandes métropoles est loin de décourager les acquéreurs potentiels.

D'autant plus qu'ils ont la possibilité de bénéficier de solutions de financement taillées à leurs besoins et à leurs capacités d'endettement. D'ailleurs, en procédant à une simulation de prêt immobilier en ligne, ils n'auront point de difficultés à trouver l'offre de crédit la plus pertinente.

À défaut de trouver des biens proposés adaptés à leurs budgets dans les centres-villes, ils peuvent toujours se tourner vers les communes environnantes.

En principe, les offres dans ces zones périurbaines comprennent en grande partie des maisons individuelles, mais les prix sont plus abordables par rapport à ceux des appartements dans les villes.

#### **Baisse significative des prix dans certaines villes**

Les notaires ont fait état d'« Une hétérogénéité croissante quant à l'évolution des prix dans différentes villes de France ».

La demande est souvent favorisée par l'attractivité économique de la zone, mais certaines communes peinent à mettre en avant leurs potentiels de développement.

Cette situation impacte négativement le marché immobilier et, par conséquent, les prix dans l'ancien.

Parmi les villes qui enregistrent les régressions des prix les plus notables, Nancy et Bourges arrivent en première place avec une baisse respective de -7 % et -6 %.

Le recul est également marqué pour Grenoble et Orléans (-5 %).

Les tarifs se sont par ailleurs stabilisés à Nîmes, à Dijon et dans la cité phocéenne (+0,4 %).

Source : *Meilleurtaux.com*

#### • **03/05/2019 - Les prix immobiliers reculent dans les villes moyennes**

Si les tarifs immobiliers dans les grandes villes et leurs périphéries poursuivent leur tendance haussière, ceux des villes moyennes enregistrent une baisse. Cette forte disparité des prix s'explique par le niveau inégal des demandes pour toutes les régions. En effet, la majorité des acquéreurs, en quête d'une meilleure qualité de vie, souhaitent acheter des biens dans des zones dotées de fort potentiel économique. Cette situation entraîne inévitablement l'envolée des prix dans les métropoles et la stagnation du marché immobilier dans les villes comme Troyes, Le Mans et Pau.

## **Une baisse qui avoisine les 12 % dans certaines communes**

Comme l'offre est supérieure à la demande dans certaines villes, les propriétaires qui mettent en vente leurs maisons ou leurs appartements n'ont d'autre choix que de revoir leurs prix à la baisse.

À titre d'exemple :

- Les tarifs moyens ont reculé de -11,7 % à Bourges pour s'établir à 1 363 euros.
- À Troyes, les prix du mètre carré ont dévissé de -10,3 % et tournent autour de 1 527 euros.

Pour avoir une idée plus précise des prix au mètre carré pour les maisons et appartements anciens (prix haut, prix médian et prix bas) dans chaque région, les futurs acquéreurs peuvent consulter le site officiel de l'immobilier des notaires de France.

Par ailleurs, pour les solutions de financement, il est conseillé de recourir à un courtier immobilier. Cette démarche permet de bénéficier non seulement du meilleur taux d'emprunt du marché, mais aussi d'un accompagnement personnalisé : possibilité d'accès aux aides publiques, négociation auprès de la banque à propos des conditions d'octroi du prêt.

Le marché des pavillons et des maisons individuelles ont le vent en poupe

La flambée des prix dans les métropoles comme Paris, Bordeaux ou Rennes oblige les acheteurs à se tourner vers les zones périurbaines.

D'ailleurs, les offres immobilières dans ces communes comportent en grande partie des pavillons et des maisons individuelles, lesquels correspondent aux besoins de ceux qui travaillent en centre-ville.

De ce fait, le marché immobilier des communes limitrophes des grands centres urbains comme Montpellier ou Marseille progresse, mais la croissance de la demande déclenche l'augmentation des tarifs.

*Source : Meilleurtaux.com*

## **• 01/05/2019 - La construction de logements neufs s'écroule**

Après deux années d'essor du marché immobilier neuf en France, la construction de logements neufs diminue au-fur-et-à-mesure. Une nouvelle baisse a été observée au premier trimestre 2019, malgré la promesse du gouvernement de relancer l'offre.

### **Une rupture brutale**

Après une année 2017 « exceptionnelle » pour la construction de logements neufs en France, selon l'expression du ministre du logement Julien Denormandie, l'année 2018 a été marquée par un coup d'arrêt brutal du marché de la construction. Et 2019 poursuit cette chute.

Celle-ci est notamment visible à travers le nombre de permis de construire délivrés au premier trimestre 2019. 100 600 unités ont été enregistrées, soit 8,9% de moins que l'année précédente au même moment. Une diminution qui reste forte, même si elle reste plus faible que la baisse de 12,5% des unités de permis de construire délivrés entre décembre 2018 et février 2019.

Le marché de la construction fait donc face à un décrochage, d'autant plus que les mises en chantier ont également fortement baissé. Au premier trimestre 2019, elles sont de 7,8% de moins qu'en 2018, et de 7,4% de moins pour les logements individuels construits.

### **Les chantiers, de plus en plus difficiles à mettre en place**

Tous les promoteurs en sont témoins : avec moins de permis obtenus, moins de densité de logements autorisée, et moins de logements par programme, le marché de la construction immobilière ne peut que s'effondrer.

Pourtant, la demande est bien réelle : les logements se vendent comme des petits pains, et les clients sont toujours présents. Ce sont donc les logements qui manquent, même si la construction de logements neufs reste supérieure à son dernier plancher atteint en 2015 (moins de 350 000 logements construits).

Par région, les diminutions sont également visibles, comme en Ile-de-France, où les permis de construire ont baissé de 7%, ou en PACA qui a enregistré la plus forte baisse française, avec 19% de moins d'unités de permis de construire délivrés sur les 12 derniers mois. Néanmoins, certaines régions ont réussi à augmenter la construction de leurs logements neufs, comme en Nouvelle Aquitaine et surtout en Corse, avec plus de 26% de permis de construire déposés sur l'année écoulée.

### **Le déficit de confiance dans le marché du neuf**

C'est la dernière note de conjoncture immobilière du Conseil Supérieur du Notariat qui relate la problématique autour de la confiance du marché immobilier neuf.

Il devient de plus en plus délicat d'afficher de la confiance dans le marché du neuf, trop souvent ballotté au gré de dispositifs fiscaux parfois ondoyants.

Il est vrai que les modifications ont été nombreuses depuis le début du quinquennat d'Emmanuel Macron. Si le dispositif Pinel a été recentré, les aides à la propriété dans le neuf ont été quant à elles fortement réduites.

Enfin, les prochaines élections ne favorisent pas une véritable dynamique dans le marché du neuf. Sujet souvent sensible dans les municipalités, la délivrance des permis de construire est parfois gelée dans l'attente des résultats, alors que mais ceux-ci n'auront lieu qu'en 2020 !

*Source : Meilleurtaux.com*

- **23/05/2019 - USA/Immobilier-Les ventes de maisons neuves ont baissé plus que prévu**

WASHINGTON/NEW YORK, 23 mai (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

- **\* VENTES DE MAISONS NEUVES -6,6% EN AVRIL**

23 mai - Les ventes de maisons individuelles neuves ont baissé plus que prévu en avril, après un pic de près de 11 ans et demi le mois précédent, en raison d'une hausse des prix mais la demande reste soutenue par le tassement des taux du crédit immobilier et par un marché du travail toujours dynamique.

Le département du Commerce a annoncé jeudi que ces ventes avaient baissé de 6,9% au volume CVS de 673.000 unités. Le volume de mars a été révisé en hausse à 723.000 unités, au plus haut depuis octobre 2007, au lieu de 692.000 en première estimation.

Les économistes interrogés par Reuters anticipaient pour avril une baisse des ventes de 2,8% - la première de l'année - à un total de 675.000.

Par rapport à avril 2018, les ventes de maisons neuves, qui représentent 10% environ du marché immobilier, ont bondi de 7,0% avec un prix moyen en hausse de 8,8% sur un an à 342.200 dollars en avril, au plus haut depuis décembre 2017.

Le marché comptait 332.000 maisons neuves en avril, en baisse de 0,9% sur mars. Les promoteurs accélèrent les chantiers de maisons plus accessibles pour répondre à une demande forte dans ce segment du marché mais ils sont freinés par le manque de terrains et de personnel qualifié.

Au rythme d'avril, il faudrait 5,9 mois pour écouler les maisons invendues contre 5,6 mois en mars.

- **\* BAISSÉ INATTENDUE DES REVENTES DE LOGEMENTS EN AVRIL**

21 mai - Les reventes de logements aux Etats-Unis ont baissé de manière inattendue en avril en raison de la faiblesse persistante du marché immobilier d'entrée de gamme, confronté à une pénurie de maisons à vendre.

Elles ont reculé de 0,4% à 5,19 millions d'unités en rythme annualisé, selon les statistiques publiées mardi par la National Association of Realtors (NAR), principale fédération d'agents immobiliers du pays.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une augmentation de 2,7% à 5,35 millions d'unités.

Sur un an, les reventes de logements, qui représentent environ 90% des ventes sur le marché, ont baissé de 4,4%, soit le 14e mois consécutif de baisse en variation annuelle.

L'offre de logements reste limitée en particulier pour les logements les moins chers en raison d'une pénurie de terres disponibles et de main-d'œuvre.

Le prix médian des logements a augmenté de 3,6% par rapport à avril 2018, à 267.300 dollars.

- **\* HAUSSE PLUS FORTE QUE PRÉVU DES MISES EN CHANTIER EN AVRIL**

16 mai - Les mises en chantier aux Etats-Unis ont augmenté plus que prévu en avril et l'activité du mois précédent a été plus forte qu'escompté, ce qui suggère que la baisse des taux d'intérêt commence à soutenir le marché immobilier en difficulté.

Les mises en chantier ont augmenté de 5,7% en rythme annuel ajusté des variations saisonnières à 1,235 million d'unités le mois dernier, tirés par le dynamisme de la construction de logements individuels et collectifs, a indiqué jeudi le département du Commerce.

Elles ont aussi été probablement soutenues par le temps sec dans le Midwest américain.

Les économistes interrogés par Reuters tablaient sur un chiffre de 1,205 million d'unités.

Le gouvernement a par ailleurs révisé à la hausse le nombre de mises en chantier pour le mois de mars, à 1,168 million d'unités contre 1,139 million annoncé dans un premier temps.

Le nombre de permis de construire a progressé de 0,6% en avril à 1,296 million d'unités, après trois mois consécutifs de baisse, contre 1,290 million attendu par les économistes.

Le taux d'emprunt immobilier à 30 ans a reculé à 4,1%, contre un pic à 4,94% en novembre, selon les données de l'agence de refinancement hypothécaire Freddie Mac, dans le sillage de la pause observée par la Réserve fédérale dans le resserrement de sa politique monétaire.

#### **\* L'INDICE DE LA NAHB REMONTE À 66**

15 mai - Le moral des professionnels de la promotion immobilière aux Etats-Unis s'est amélioré plus nettement qu'attendu en mai, montre mercredi l'enquête mensuelle de la NAHB, l'une des principales fédérations du secteur.

Son indice du marché de l'immobilier résidentiel est remonté à 66 après 63 en avril. Les économistes et analystes interrogés par Reuters tablaient en moyenne sur un chiffre de 64.

L'indice mesurant le jugement des promoteurs sur les perspectives de vente à un horizon de six mois a progressé à 72 après 71.

#### **\* REcul INATTENDU DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN MARS**

1er mai - Les dépenses de construction aux Etats-Unis ont diminué de 0,9% en mars, un repli inattendu après trois mois de hausse, avec des reculs tant dans le secteur privé que public, a annoncé mercredi le département du Commerce.

La hausse de mars a de plus été révisée à la baisse, à +0,7% au lieu de +1,0% annoncé initialement.

Les économistes interrogés par Reuters attendaient en moyenne une progression modeste de 0,1% en mars.

Sur un an, les dépenses de construction ont baissé de 0,8%.

Le mauvais chiffre de mars et les révisions à la baisse des données de janvier et de février pourraient augurer d'une révision à la baisse de l'estimation de croissance du produit intérieur brut du premier trimestre, qui est pour l'instant de +3,2% après +2,2% sur le trimestre octobre-décembre.

Dans les projets de construction publics, les dépenses ont reculé de 1,3% en mars après une hausse de 3,2% le mois précédent. Dans le privé, elles ont baissé de 0,7%, à leur plus bas niveau depuis août 2017, et la baisse a atteint 1,8% dans l'immobilier résidentiel privé, au plus bas depuis décembre 2016, après déjà un recul de 0,4% en février.

*Source : fr.reuters.com*

#### **• 08/05/2019 - Le marché de l'immobilier neuf se porte très bien aux États-Unis**

Porté par des conditions très favorables pour les acheteurs, le marché de l'immobilier neuf aux États-Unis affiche sa bonne santé en ce mois de mars. Paradoxalement, les mises en chantier ne suivent pas la même tendance, de même que les reventes de logement. Pourtant, les taux pratiqués par les organismes de crédit et le prix de l'immobilier sont en baisse continue.

#### **Les reventes ont connu un mois de mars en demi-teinte**

Concernant les reventes de logement, après un mois de février assez encourageant, l'euphorie est vite retombée.



Plus attirés par le neuf, les acheteurs potentiels ne se bousculent pas et les prix ont un peu plus de mal à décoller dans l'ancien.

Cette stabilisation des prix décourage les revendeurs qui se sont faits moins nombreux que prévu le mois dernier. Le nombre de transactions de reventes se chiffrait en mars à 5,21 millions, soit *un recul de -4,9 %*.

Ce repli a un fort impact sur le marché, puisque cette activité constitue environ 90 % des transactions immobilières opérées sur le sol américain.

### **Aux États-Unis, la tendance est au neuf**

Les Américains affichent désormais une préférence marquée pour les logements neufs.

Ils préfèrent toutefois acheter plutôt que de faire bâtir leur maison (le nombre de mises en chantier est en chute libre).

Par rapport à février, qui enregistrait déjà une hausse comparé au mois d'avant, le nombre de transactions conclues s'est accru de +4,5 % en mars atteignant les 692 000 unités (contre 662 000 en février).

Cet afflux d'acheteurs s'explique en grande partie par la baisse du taux de crédit immobilier ainsi que celle du prix des logements. La dernière fois que le marché du neuf a affiché un tel dynamisme remonte à novembre 2017.

Les aspirants à la propriété bénéficient actuellement de meilleures conditions pour concrétiser leur projet immobilier.

Pour information, le prix moyen d'un logement neuf se chiffre à 302 700 dollars, ce qui représente un repli de -9,7 % en un an.

Quant aux taux d'intérêt, les prêts sur 30 ans ont vu leur taux reculer de 0,8 %, par rapport au niveau pratiqué en novembre.

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

- **08/05/2019 - Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni pour avril montrent la plus forte hausse en deux ans**

**Les prix ont augmenté de 5% d'ici trois mois en avril par rapport au niveau "particulièrement bas" de l'année dernière, selon Halifax**

Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni ont augmenté en avril au taux annuel le plus rapide en plus de deux ans, selon des chiffres publiés à Halifax.

Le prêteur hypothécaire a déclaré que les prix avaient augmenté de 5% au cours du trimestre se terminant en avril par rapport à la même période de l'année précédente. Il s'agit du taux de croissance annuel le plus rapide depuis février 2017 et il a augmenté de 2,6% au cours des trois mois précédant mars. Les économistes s'attendaient à une augmentation de 4,5%.

Halifax a averti que la forte hausse du taux annuel reflétait en partie le fait que la croissance était «particulièrement faible» à la même période l'an dernier.

Cela inclut également l'impact de la forte croissance de février 2019, qui a été tirée par un volume de ventes plus élevé à Londres et des propriétés neuves plus chères, a déclaré Halifax.



Le prix moyen d'une propriété a atteint 236 619 £ en avril, en hausse de 1,1% par rapport au mois précédent, par rapport à une baisse de 1,3% en mars. Les économistes avaient prévu une chute des prix de 1,6% en avril.

D'autres enquêtes ont mis en évidence un marché du logement en ralentissement mais instable, les prix étant soutenus par une pénurie de logements sur le marché, tandis que de nombreux acheteurs ont été dissuadés par la crainte de l'impact potentiel du Brexit sur la valeur des propriétés et leurs finances personnelles.

Russell Galley, directeur général de Halifax, a déclaré que la demande et l'offre de logements restaient en baisse pendant un autre mois.

"L'indice a connu un rythme de croissance plus faible au cours des trois dernières années, ce qui est cohérent avec la réduction des volumes de transactions et l'activité sur le marché de l'habitation reflétées dans les chiffres de la Rics [Royal Institution of Chartered Surveyors], de la Banque d'Angleterre et de HMRC."

Halifax a déclaré que les prix de l'immobilier avaient atteint un creux de 154 663 £ en avril 2009 à la suite de la crise financière et avaient augmenté de 81 956 £ depuis, soit une augmentation annuelle moyenne de 4,3%.

N.B article traduit de l'anglais en français

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

- **07/05/2019 - le grand écart entre Paris et Londres**

**Effet Brexit oblige, alors que Paris enregistre mois après mois de nouveaux records de prix immobiliers, Londres par contraste commence à pâtir de l'incertitude croissante liée au Brexit, repoussé à plusieurs reprises depuis le début de l'année sans que l'on sache vraiment vers quelle issue on se dirige.**

Les chiffres parlent d'eux-mêmes : on se rapproche rapidement du seuil des 10.000 €/m<sup>2</sup> dans la Ville Lumière, la hausse des prix immobiliers étant ininterrompue depuis 4 ans. Mais toutes les capitales européennes ne sont pas logées à la même enseigne, c'est le cas de le dire. En particulier si l'on porte le regard outre-Manche, la capitale britannique fait grise mine sur le front de l'immobilier. On est certes sur des marchés immobiliers où les prix ont atteint des niveaux stratosphériques, Paris faisant aimablement figure de métropole provinciale par comparaison. Dans le centre de Londres, les appartements se négocient en effet entre 16.000 et 17.000 €/m<sup>2</sup> en moyenne, voire plus de 25.000 €/m<sup>2</sup> dans les quartiers les plus prestigieux. C'est 70% plus cher qu'à Paris, au bas mot. Mais la tendance, contrairement à Paris, y est maintenant baissière depuis de nombreux mois. Le dernier chiffre publié par LonRes, société d'analyse de données spécialisée sur le marché résidentiel londonien, correspond même à un mini krach : le prix des biens immobiliers en-dessous du seuil des 2 millions de livres (environ 2,3 millions €) a connu la pire baisse annuelle depuis 10 ans au premier trimestre 2019 : -10% sur 1 an !

Il faut dire que le contexte politique était particulièrement confus pendant cette période puisque la probabilité d'un « No deal » ne cessait d'augmenter jour après jour. « Les gens ont commencé à comprendre qu'il y avait de bonnes affaires à réaliser alors que l'incertitude liée au Brexit était dans toutes les conversations. En effet, lorsque les vendeurs commencent à devenir nerveux en pensant aux événements politiques, ils sont plus enclins à accepter des offres plus basses », analyse Marcus Dixon, responsable de la recherche chez LonRes.

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

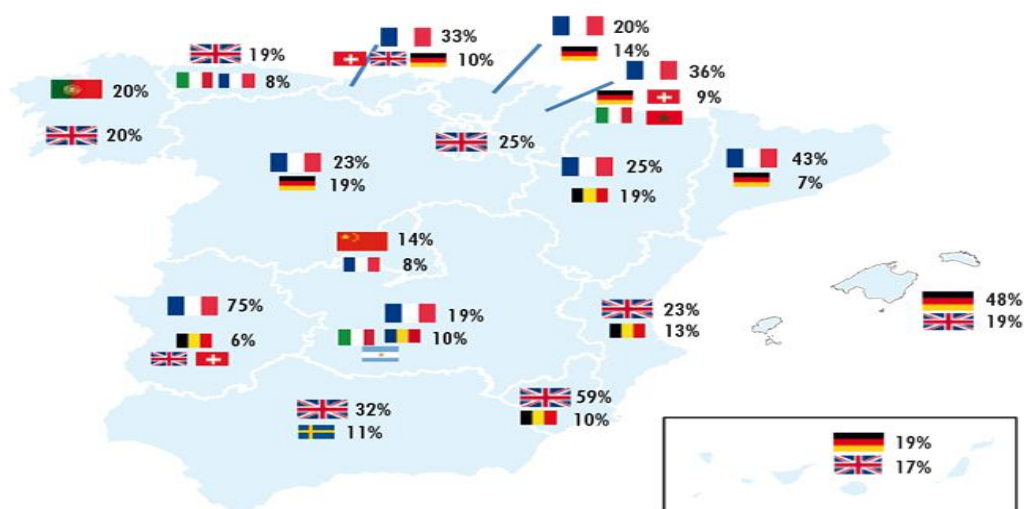
- **17/06/2019 - L'immobilier espagnol a la cote auprès des marocains**

**Les Marocains résidents et non-résidents en Espagne affichent un grand intérêt pour la pierre espagnole, appréhendée comme un placement. Toutefois, le pouvoir d'achat immobilier des Marocains non-résidents est plus important que celui des titulaires d'un titre de séjour.**

La crise économique semble être un lointain souvenir. Selon les données portant sur les transactions immobilières réalisées par les notaires espagnols, les Marocains résidents en Espagne se démarquent parmi les nouveaux acheteurs étrangers sur le sol ibérique. De l'aveu des rédacteurs du rapport semestriel du Conseil général du notariat, les Marocains figurent parmi les populations auprès desquelles on a enregistré une hausse remarquable des acquisitions immobilières durant le deuxième semestre de 2018. Les achats des nationaux disposant d'un titre de séjour espagnol ont grimpé de 27,8% durant les six derniers mois de l'exercice écoulé. Une révélation qui prouve que le marché de l'emploi espagnol a repris des couleurs. Rappelons que la communauté marocaine était la plus touchée par la récession qui a frappé le voisin ibérique en 2008, ayant conduit le gouvernement à procéder à des coupes budgétaires drastiques. Autre signe de cette reprise: ces acquisitions, comme le rappelle le rapport, sont réalisées sans recours à un prêt immobilier (en cash).

De fait, l'Espagne est le paradis immobilier des étrangers en général. Cet ensemble a accaparé 12,4% des ventes réalisées en 2018. Au total, 64.800 opérations ont été effectuées par des étrangers résidant en Espagne. Sur cette liste, les Britanniques, les Français, les Allemands et les Marocains arrivent en tête. Concernant ce dernier groupe, les achats des Marocains ont connu une hausse de 6,1% en 2018, ex-aequo avec les Roumains. Dans le cas des Marocains en possession d'un titre de séjour, l'immobilier recherché est résidentiel. La distribution géographique de ces achats montre une répartition sur l'ensemble du territoire espagnol, particulièrement les régions où se concentre une forte communauté marocaine, à savoir la Catalogne, la communauté de Madrid et le Sud. Concernant la deuxième catégorie, à savoir les nationaux non-résidents, ceux-ci n'ont commencé à se faire nombreux qu'après l'éclatement de la bulle immobilière.

## Part des opérations d'achats et de ventes de logements par les étrangers non-résidents en Espagne



SOURCE : CONSEIL GÉNÉRAL DU NOTARIAT

De plus, le marché a connu une correction des prix pratiqués dans ce secteur, par rapport à la période coïncidant avec la crise immobilière et la descente vertigineuse des tarifs à cause d'un foncier abondant et d'une demande inexistante. Malgré ces prix à première vue non compétitifs, les Marocains affichent un intérêt croissant pour la pierre

espagnole. En somme, les acquisitions des Marocains non titulaires d'un titre de séjour suit un trend haussier depuis 2017. Ces achats immobiliers étaient à peine de 57 en 2007 (102, en 2008, 100 en 2009, 86 en 2010, 93 en 2011, 156 en 2012 et 2013, 143 en 2014, 101 en 2015, 140 en 2016, 200 en 2017 et finalement 207 en 2018). Et si le prix moyen de vente était de 1.700 euros le m<sup>2</sup> pour les étrangers, durant le 2e semestre de l'année écoulée, cette fourchette descend jusqu'à 754 euros dans le cas des Marocains résidents. Cela signifie que ces acquisitions ont été réalisées dans des agglomérations périphériques ou banlieues, où les prix sont abordables.

Cependant, en 2018, les 207 Marocains non-résidents ayant opté pour un bien immobilier en Espagne ont déboursé une moyenne de 1.600 euros le m<sup>2</sup>, soit les prix pratiqués dans les zones centrales. Ces achats se situent principalement en Navarre, alors que durant le premier semestre, ces acquisitions se sont concentrées dans l'Estrémadure, chose qui laisse croire qu'il s'agit d'un placement. Le rapport révèle aussi les nouvelles tendances dans les habitudes des Marocains d'Espagne. Grands épargnants, ils préfèrent devenir propriétaires dans leur pays d'accueil. C'est la communauté autonome de Murcie, région à forte vocation agricole, qui comptait le plus grand nombre de propriétaires marocains en 2018.

Source: *leseco.ma*

- **16/05/2019 - De plus en plus de Marocains achètent des biens immobiliers en Espagne**

Alors que le gouvernement espagnol ciblait les ressortissants Russes et Chinois pour l'acquisition de logements en contrepartie de la carte de résidence, ce sont les Marocains qui arrivent en tête des acheteurs non européens, selon les statistiques de l'office de l'Enregistrement et de la propriété en Espagne.

Depuis l'éclatement de la bulle immobilière en Espagne, le gouvernement espagnol propose aux ressortissants non européens un permis de résidence de deux ans renouvelable, en cas d'acquisition d'un bien immobilier de plus de 160.000 euros.

En 2013, l'Espagne a cherché à relancer le marché immobilier, surtout face à la récession économique et l'augmentation du taux de chômage dans le pays. Plus de 900.000 logements ont été mis à la liquidation au profit d'investisseurs étrangers hors Union européenne, moyennant la carte de résidence temporaire.

Contre toute attente, ce sont les Marocains qui, dans une quête d'un droit de séjour, se sont empressés d'acquérir ces biens immobiliers en Espagne, selon le rapport de l'office espagnol, créant par ailleurs l'alerte de l'Office des changes marocain.

Les Marocains ont représenté 6.8% de l'ensemble des transactions, pendant le deuxième semestre 2018, devançant les Chinois avec 4.6% et les Russes 3%. L'Office des changes a décidé de renforcer la surveillance des transferts d'argent, surtout que des montants importants sont en jeu.

Source: *bladi.net*

- **02/05/2019 - Les Belges achètent une maison en Espagne toutes les deux heures**

Quelque 4.108 Belges ont acheté un bien immobilier en Espagne l'année dernière, soit en moyenne une transaction toutes les deux heures, ressort-il d'une analyse effectuée par Azull, le spécialiste belge de l'immobilier espagnol, sur base des chiffres officiels des bureaux d'enregistrement espagnols.

Fait remarquable: les Belges sont les premiers acheteurs étrangers de biens neufs puisqu'un tiers des transactions concernent des projets neufs ou font partie de projets neufs, soit 1.349 biens immobiliers.

"Cela tient notamment à la taille des fenêtres: un Espagnol les voudra les plus petites possibles, afin d'éviter que la chaleur ne pénètre trop l'habitation. Un Belge, par contre, trouve important de bénéficier d'une vue large et dégagée sur les environs", indique Marleen De Vijt, CEO d'Azull.

Les acheteurs belges optent majoritairement pour la Costa Blanca, qui concentre 31% des biens immobiliers achetés en 2018. La deuxième destination la plus populaire étant la Costa del Sol, avec 18% des transactions.

Les prix justifient ces choix: "sachant que pour une villa neuve plutôt modeste, il faudra compter 450.000 euros à la Costa del Sol, contre 350.000 euros pour un bien similaire à la Costa Blanca", précise Marleen De Vijt.

Les données concernant les Britanniques -leaders de l'achat d'immobilier espagnol depuis plusieurs années- sont aussi interpellantes. En 2017, l'année suivant le référendum sur le Brexit, les achats ont connu une baisse de 10%. Mais en 2018, la tendance s'est très nettement inversée avec une hausse de 11%, soit de quoi dépasser le seuil des 10.000 ventes.

Autre explication potentielle pour cette ruée vers l'immobilier espagnol? Selon une dernière enquête de Bloomberg, qui s'appuie sur les chiffres de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), l'Espagne serait le pays le "plus sain au monde". Jusqu'à récemment, l'Italie trustait bien souvent la première place du ranking. Le régime alimentaire méditerranéen - composé de légumes, fruits, noix, olives, poissons et volailles - et la solide espérance de vie des Espagnols figurent parmi les facteurs les plus importants.

La Belgique figure à la 28e place de ce classement.

Source: [trends.levif.be](https://trends.levif.be)

## • 01/05/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Mai 2019

### **Les prix vont flamber à Malaga et Valence**

Ces dernières années, Barcelone puis Madrid ont connu des hausses de prix très importantes dans l'immobilier. Deux autres villes connaîtront en 2019 ce phénomène de hausse rapide des prix, ce sont Malaga et Valence. Elles combinent une forte attractivité touristique et un intérêt de plus en plus important des investisseurs étrangers (en particulier des Français qui ont « abandonné » Barcelone à leur profit, un phénomène que nous avons prévu dès 2017), mais aussi nationaux. Selon Tinsa, à Valence, certains quartiers enregistrent déjà une hausse des prix de plus de 20% au premier trimestre 2019, la hausse moyenne sur la ville se situant à 11%. A Malaga, la hausse est de 15% à fin mars 2019. Séville devrait aussi connaître le même phénomène.

### **150% d'amende pour les loyers touristiques non déclarés en 2018 !**

Nous sommes en pleine période de déclaration des revenus 2018 et l'Agencia Tributaria (les impôts espagnols) a averti qu'elle porterait une attention toute particulière aux propriétaires de logements locatifs touristiques. Veillez à bien faire votre déclaration sinon vous pourriez avoir à payer l'impôt non déclaré. Et surtout une pénalité comprise entre 50% et 150% du montant non déclaré selon la gravité de votre faute. Et n'oubliez pas que les opérateurs online, comme Airbnb, sont tenus de déclarer au fisc espagnol toutes les locations qui transitent par eux depuis... 2018.

### **54% des logements sont payés cash**

En 2018 selon le notariat espagnol, seuls 46% des achats immobiliers ont nécessité une hypothèque. 54% ont été payés au comptant sans crédit. C'est dans la région valencienne qu'on fait le moins de crédit (32% des logements achetés). Et au Pays Basque qu'on en fait le plus (65%). L'hypothèque moyenne est de 139.000 euros. Les hypothèques les plus élevées sont à Madrid (200.000 €) suivi par les Baléares (192.000 €) et la Catalogne (161.000 €).

### **Les propriétés rurales ont la cote**

Le marché immobilier rural se porte bien. Selon l'INE (l'institut de statistiques), les ventes de propriétés rurales en Espagne ont augmenté de 3,9% en 2018 par rapport à 2017. De plus en 2018, 14% des ventes de propriétés en Espagne correspondaient à des propriétés rurales. Une tendance qui semble se poursuivre cette année avec une nouvelle croissance de 2,4% au premier trimestre 2019. Les professionnels expliquent que le marché immobilier rural est un marché refuge spécifique en marge des cycles

économiques. Il y a un grand intérêt des investisseurs pour des exploitations d'amandiers et de pistaches, mais aussi d'agrumes et d'oliviers. Ces exploitations sont également utilisées pour produire de l'énergie solaire qui est ensuite revendue.

### **Les sociétés de « tasacion » ont facturé plus de 300 millions d'euros en 2018**

Avant un prêt hypothécaire et plus généralement avant l'achat d'un logement ancien, la banque ou les acheteurs font une demande de tasacion, c'est-à-dire une estimation du bien immobilier. Celle-ci est réalisée par une société de tasacion qui envoie un architecte qui contrôle, inspecte et mesure le bien et établit un rapport détaillé avec en particulier une estimation financière du bien. Les 1,2 millions de biens (dont 55% de logements) soumis à une tasacion en 2018 en Espagne avaient une valeur totale de 400 milliards d'euros. Les sociétés de tasacion ont facturé 300 millions d'euros pour leurs services, soit 250 euros par bien. Les trois principales sociétés de tasacion en Espagne sont Tinsa (un quart du marché), Gloval et ST Sociedad de Tasación (un huitième du marché chacun).

### **Conséquence de la victoire du PSOE sur la politique du logement en Espagne**

Avec 28,5% des voix et 125 députés élus lors des élections nationales du 28 avril, le Parti Socialiste espagnol (PSOE) a le plus grand nombre de sièges aux Cortes (le parlement espagnol). Il est donc appelé à gouverner pour les prochaines années. Les principales mesures du PSOE pour le logement sont la promotion du locatif social et une aide financière à la location destinée aux jeunes à faibles revenus.

### **L'hypothèque inversée, appelée à se développer**

Dans le cas de l'hypothèque inversée, la banque vous verse de l'argent pris à même la valeur nette de votre maison. Vous n'avez donc aucun paiement à faire jusqu'à la vente de la résidence ou votre décès. Ce produit s'adresse aux propriétaires âgés de 65 ans ou plus qui sont propriétaires d'un bien d'une valeur minimum de 150.000 €. L'emprunt peut aller jusqu'à 55 % de la valeur nette de la propriété. Vous aurez alors l'option de recevoir un versement mensuel ou un montant forfaitaire ou un mixte des deux. Vous pouvez l'utiliser pour rembourser des dettes, investir, rénover, voyager, etc. À la vente de votre résidence ou à votre décès, la banque remboursera le prêt à même l'argent de la vente. Le solde, s'il y a lieu, sera versé à vous ou votre succession.

En Espagne, d'une trentaine d'hypothèques inversées pendant toute l'année 2017, on est passé à une centaine pour le seul premier trimestre 2019. Et le marché est de... plusieurs millions de clients !

### **Développement des agences proptech**

Les agences immobilières en ligne se développent de plus en plus en Espagne. L'une des principales caractéristiques des agences proptech est leur forme de rémunération. Dans une agence classique, la rémunération basée sur un pourcentage sur le prix de vente est la norme. L'immobilier en ligne parie pour une commission fixe qui ne varie pas en fonction du coût de la propriété. Ainsi, alors que les commissions des premières se situent entre 3% et 5% du prix de vente, la rémunération de l'agence proptech se situe entre 1.000 et 7.000 euros, en fonction du forfait de services choisi.

### **47 nouvelles résidences étudiantes en 3 ans**

Le marché des résidences étudiantes en Espagne est en plein essor. 47 nouveaux projets résidentiels sont prévus d'ici 2022, représentant environ 16 500 lits. Les villes concernées sont Madrid, Barcelone, Santander, Pampelune, Salamanque, Oviedo, Valence, Séville, Malaga et Grenade. Le marché espagnol n'offre qu'un peu plus de 91 000 lits pour un total d'environ 330 000 étudiants qui étudient chaque année hors de chez eux. Les prix mensuels sont en moyenne de 800 € à Madrid et 710 € à Barcelone, et devraient atteindre 1000 € dans les nouvelles résidences. Dans un prochain article, nous traiterons de ce marché en forte croissance.

Source: [espagnimmobilier.wordpress.com](http://espagnimmobilier.wordpress.com)

- **27/05/2019 - Chine/Indicateurs-Les profits industriels reculent en avril**

- **\* CROISSANCE SOLIDE DES PRIX IMMOBILIERS**

16 mai - Les prix de l'immobilier neuf ont augmenté de 0,6% en avril par rapport au mois précédent, selon les calculs de Reuters à partir des données publiées jeudi par le Bureau national de la statistique.

Sur une base annuelle, les prix dans les 70 principales agglomérations chinoises ont augmenté de 10,7%, après +10,6% en mars.

Cette hausse des prix, pour un 48e mois consécutif, a surtout été portée par Pékin, Shanghai, Shenzhen et Canton. A elles quatre, elles ont enregistré une progression de 0,6% en rythme mensuel, après +0,2% en mars.

*Source: fr.reuters.com*

- **16/05/2019 - Chine : les prix de l'immobilier restent stables en avril**

Les prix de l'immobilier dans 70 grandes villes chinoises ont continué à se stabiliser, malgré de légères augmentations en avril, a-t-on appris jeudi de données officielles.

Les prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont augmenté de 0,6% en glissement mensuel en avril, contre 0,2% en mars, a annoncé le Bureau d'Etat des statistiques (BES) dans un communiqué.

Les prix des logements neufs ont augmenté de 0,8% dans 31 villes de deuxième rang, et de 0,5% dans 35 villes de troisième rang.

Quant aux logements d'occasion, les prix dans les quatre villes de premier rang ont connu une croissance de 0,4% en glissement mensuel, alors que ceux dans les 31 villes de deuxième rang ont progressé de 0,6%, contre une hausse de 1,2% en mars.

Au total, douze villes ont signalé une baisse des prix des logements d'occasion en base mensuelle en avril, contre dix en mars.

Les gouvernements locaux ont conservé des politiques immobilières différenciées en avril afin de maintenir la stabilité du développement du marché immobilier, a noté Liu Jianwei, statisticien supérieur du BES.

*Source: French.xinhuanet.com*

- **15/05/2019 - Chine : hausse de 11,9% des investissements immobiliers de janvier à avril**

Les investissements immobiliers en Chine ont augmenté de 11,9% en glissement annuel au cours des quatre premiers mois de l'année, a annoncé mercredi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

La croissance était en hausse par rapport à l'expansion de 11,8% enregistrée durant la période janvier-mars.

*Source: French.xinhuanet.com*