

Royaume du Maroc



**Ministère de l'Aménagement du Territoire National,  
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville**

---

**- Habitat et Politique de la Ville -**

**Secrétariat Général**

**Direction de la Promotion Immobilière**

# **Actualité du marché immobilier à l'international**

**- SYNTHÈSE DU PREMIER SEMESTRE DE L'ANNÉE - 2018**

**Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme,  
de l'Habitat et de la Politique de la Ville**

Angle rue Al Joumayz et Al Jaouz, Secteur n°16, Hay Ryad, Rabat 10000 – Maroc  
Tél. : (212) 05 37 57 72 51 – Fax (212) 05 37 57 72 57 / 57 72 22 / 57 73 73 / 57 74 44

# FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE DE L'ANNEE 2018

## Maroc

Ralentissement de l'économie, rareté et cherté du foncier, ralentissement des mises en chantier, repli des ventes, baisse des prêts immobiliers, demande peu solvable ... l'atonie du marché immobilier au Maroc continue en ce début d'année 2018.

Cette conjoncture morose est confortée par le recul des ventes du ciment qui ont affiché avec une baisse de 2,88% au cours du premier semestre 2018 comparativement à la même période de l'année précédente.

Si l'année 2017 a été difficile, marquée par une baisse de la production et un repli des ventes, 2018 a commencé avec des indicateurs assez modérés, certains à la hausse, d'autres à la baisse :

- Amélioration des crédits alloués à l'habitat de 3,5% par rapport à 2017 avec 3,4% pour l'habitat et 3% pour les promoteurs immobiliers;
- Progression de l'encours des crédits alloués au secteur de 3,5% à fin avril 2018 ;
- Hausse du volume des transactions du secteur de 1,5% au cours du 1er trimestre 2018 (hausse des ventes des terrains de 16,1% et de celui des actifs à usage professionnel de 6,2%) ;
- Redressement de l'octroi des crédits aux promoteurs immobiliers, qui a enregistré en janvier 2018 une hausse de 8.7% ;
- Conclusion de plus de 1.100 conventions pour la réalisation de 1,7 million d'unités de logement ;
- Mise en place par la loi de finances 2018 de mesures destinées à redynamiser le secteur immobilier ;
- Essor de l'immobilier de luxe sur l'ensemble du territoire, ce qui est un bon signe pour le développement économique du Maroc.

## France

Après une fin d'année 2017 record au niveau des volumes de ventes de logements anciens, l'embellie s'est confirmée sur le marché immobilier français au premier semestre 2018 avec des volumes de ventes soutenus dépassant 950 000 transactions grâce à un contexte de conditions d'emprunt toujours favorables très souples avec des délais de remboursement allongés, voire même des prêts sans apport personnel.

Voici quelques indicateurs de l'immobilier en France au cours du premier semestre 2018 :

- Hausse des prix du mètre carré sur un an en moyenne de 4,3% au niveau national : 5,2% en Ile-de-France et de 3,9% dans le reste du territoire. Par type de bien, elle a été plus sensible pour les appartements : avec 6,2% en région parisienne et 4,5% ailleurs. Pour les maisons, elle a respectivement été de 3,2% et 3,7% ;
- Hausse des transactions de 4,2% de janvier à fin juin 2018 ;
- Essoufflement de la construction : recul des mises en chantier de logements neufs de 4,3% et les permis de construire de 4% d'avril à juin, comparé à la même période de 2017 ;

- Hausse de l'investissement locatif de 17% entre juin 2017 et juin 2018 ;
- Réduction des aides et recalibrage du prêt à taux zéro (PTZ) ;
- Grande stabilité sur les taux de prêts immobiliers. Ce sont aussi d'excellentes conditions même pour les ménages aux revenus modestes pour financer un achat immobilier.

## Etats-Unis

Au premier semestre 2018, le marché immobilier aux Etats-Unis continue de rester caractérisé par une hausse des coûts des matériaux et par une pénurie de terrains et de main d'œuvre qui pèsent sur l'offre de maisons à vendre et maintiennent la hausse des prix.

Le premier semestre 2018 a été marqué par :

- Une progression des prix immobiliers des 20 principales métropoles des Etats-Unis de 6,5 % sur un an ;
- Une hausse des promesses de ventes de logements anciens de 0,9% par rapport à mai. Sur un an, elles se sont contractées de 2,5 ;
- Une baisse des ventes de logements neufs de 5,3% en juin. Sur un an, elles ont bondi de 2,4% ;
- Un recul des reventes de 0,6%, en juin. Sur un an, elles sont en baisse de 2,2% ;
- Un repli des mises en chantier de 12,3% au rythme annualisé ;
- Une baisse du nombre de permis de construire en juin de 2,2% au rythme annualisé ;
- Un bond des dépenses de la construction de 0,4%. Sur un an, elles ont accéléré de 4,5%. Les dépenses de construction privées ont augmenté de 0,3% et celles dans le public a ralenti à 0,7% ;
- Une stabilité de l'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier NAHB qui s'établit à 68.

## Royaume-Uni

En ce premier semestre 2018, l'immobilier britannique demeure influencé par l'effet Brexit en raison des incertitudes économiques et politiques liées à la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne. En effet, l'économie britannique se dégrade lentement, mais sûrement. Le pouvoir d'achat des Britanniques a été réduit par la montée de l'inflation, les entreprises inquiètes gèlent leurs investissements, et le marché immobilier a marqué un fort ralentissement. Néanmoins, le marché immobilier est certes au ralenti après des années de croissance galopante, mais il conserve un rang élevé dans le classement européen. Londres demeure une des rares villes véritablement mondiales et le Royaume-Uni restera probablement le plus grand marché d'actions immobilières d'Europe et continuera de susciter l'intérêt des investisseurs internationaux compte tenu de la liquidité et de la qualité du secteur immobilier en question.

Le marché immobilier britannique reste caractérisé au premier semestre 2018 par :

- Une chute du nombre de transactions de 20% dans la capitale britannique depuis 2014 ;
- Une hausse des prix sur un an de 2,3% ;
- Une baisse de l'activité du secteur de la construction de 3,3% ;

- Une sous-performance des actions immobilières britanniques par rapport à leurs homologues de la zone euro de 12 % en devise locale et de 25 % en euros entre juin 2016 et la fin du 1er trimestre 2018 ;
- 27% des agences immobilières britanniques sont en grande difficulté. Une centaine d'agences a déjà été déclarée insolvable depuis le début de l'année.

## Espagne

En dépit de la crise économique qui a sévi l'Espagne depuis 2008 et qui a fortement impacté le marché immobilier, le secteur immobilier fait preuve aujourd'hui d'une santé de fer.

L'Espagne, grâce à ses plages, son beau temps, ses excellents services, son multiculturalisme, ses grandes infrastructures et sa modernité, suscite l'intérêt de nombreux acheteurs étrangers, notamment les britanniques, les français, les allemands, qui sont actuellement à l'origine de 65% d'achat et de vente de résidences secondaires. L'année 2018 serait une année faste pour le secteur avec de nouveaux records de vente.

La tendance au premier semestre 2018 est à la hausse. En effet, la grande majorité des communautés autonomes espagnoles ont vu le prix moyen du logement augmenter par rapport à la même période en 2017 : +23,4% à Madrid, +22,3% à Malaga, +14,9% à Valence et +3,5% à Barcelone. Toutefois, le marché immobilier à Barcelone reste impacté par la crise politique en Catalogne. Les prix de l'immobilier à Barcelone ont baissé de 0,2% de mai à juin... alors que sur la même période, ils augmentaient de 1,8% à Madrid, 1,3% à Séville ou 1,2% à Malaga.

Voici quelques indicateurs caractérisant l'immobilier espagnol au début du premier semestre 2018 :

- Hausse des transactions au cours du premier semestre 2018 ;
- Hausse du nombre de nouveaux permis de construction sur les quatre premiers mois de 2018 de + 22,9% de plus que sur la même période de 2017 ;
- Vente de 12.800 millions d'euros d'actifs immobiliers par CaixaBank au fonds d'investissement américain Lone Star et 100% du capital de Servihabitat, ce qui en fait l'une des transactions les plus importantes de l'année sur le marché ;
- Hausse de l'investissement immobilier direct en Espagne au deuxième trimestre 2018 de 14% par rapport à 2017 atteignant 2.400 millions d'euros. Le secteur le plus porteur est le commercial avec 950 millions d'euros, suivi de peu par le segment résidentiel avec 870 millions d'euros ;
- 30% des logements des nouveaux projets immobiliers à Barcelone sont réservés par les promoteurs au secteur social.

Les risques immobiliers encourus en Espagne pourraient provenir de l'étranger : forte hausse du prix du pétrole ou des taux d'intérêt, ou encore la chute des prix de l'immobilier à Londres, ce qui entraînerait la fuite des fonds internationaux du marché européen.

## Chine

Les conséquences de la réglementation du secteur immobilier et du renforcement des restrictions gouvernementales poursuivies dans les grandes villes en Chine continuent d'avoir un impact sur le marché immobilier chinois au premier semestre de l'année 2018. En effet, les investissements chinois dans le développement immobilier ont affiché un

léger ralentissement de leur croissance au cours du premier semestre 2018, et les prix du logement dans les grandes villes chinoises sont restés globalement stables.

Le premier semestre 2018 reste marqué par les indicateurs suivants :

- Hausse des prêts immobiliers à fin juin de 18,6% sur un an ;
- Bond des prix moyens des logements neufs dans les 70 grandes villes chinoises de 5%, contre 4,7% en mai sur un an ;
- Progression des investissements dans le développement immobilier de 9,7% en base annuelle au premier semestre de l'année, une croissance légèrement inférieure à celle de 10,2% enregistrée de janvier à mai ;
- Ralentissement du rythme de croissance pour le 3e mois consécutif, depuis un pic de hausse de 10,4% au premier trimestre ;
- Bond des ventes de locaux commerciaux mesurées en surface de 3,3% sur un an.