

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 DEUXIÈME SEMESTRE DE L'ANNÉE - 2017**

# FAITS MARQUANTS DU SECOND SEMESTRE DE L'ANNEE 2017

## Maroc

L'année 2017 semble être favorable puisqu'elle a été marquée par la reprise du secteur immobilier au Maroc. Autant de facteurs ont permis la relance de ce secteur :

- Amélioration des conditions d'octroi des crédits aux promoteurs et aux acquéreurs, le secteur représente quand même 30% du total des crédits octroyés par les banques ;
- Hausse des investissements directs étrangers dans l'immobilier;
- L'accélération des programmes des villes nouvelles comme Chrafate et Lakhyayta, le lancement du chantier de la ville sino-marocaine "Mohammed VI Tanger Tech", et d'autres mesures telles que le programme étatique "Villes sans bidonvilles" et la promotion de l'habitat abordable (Tétouan, Ksar El-Kébir, Settat, Lebrouj et Moulay Yaâcoub) viennent appuyer la bonne perspective 2018.

Voici quelques indicateurs de l'immobilier au Maroc au cours du second semestre 2017:

- Légère baisse de la vente des ciments environs 2,5% à fin 2017, dénotant une dynamique favorable affichée au niveau du deuxième semestre (+4,9%).
- Hausse de l'encours des crédits à l'immobilier de 4,2% à fin novembre 2017, après +2,2% en 2016. Cette progression a été tirée par l'accroissement des crédits accordés à l'habitat de 3,9%, et par l'accélération du rythme de croissance des crédits attribués à la promotion immobilière (+5,8% au lieu de +2,3% à fin juin 2017 et -6,3% à fin novembre 2016) ;
- Hausse annuelle des prix de l'immobilier de 4,7 % en 2017 avec une hausse de 4 % des biens résidentiels, de 5,9 % en domaine foncier et de 5,1 % pour les biens à usage commercial ;
- Repli de 18,7 % des transactions, avec les baisses suivantes : 21,9 % pour les appartements, 7,4 % pour le foncier et 8,1 % pour les biens à usage commercial.

## France

2017 a été une année exceptionnelle marquée par plusieurs records : une hausse importante des volumes de transactions (+10%) dans un contexte de maintien des taux à des niveaux extrêmement bas, superficie moyenne des biens, prix au mètre carré dans certaines villes... le marché immobilier hexagonal a enfin retrouvé le dynamisme de 2007

Au second semestre, les taux ont été ramenés autour de 1,70 % sur 20 ans et ont même continué à baisser se stabilisant autour de 1,50 % sur 20 ans en ce début 2018. En retrouvant leur niveau précédent et une certaine stabilité, ce qui a ramené l'activité à un niveau certes élevé mais plus raisonnable.

Des indicateurs en hausse :

- Hausse des volumes de crédits immobiliers -hors rachats de crédits en cours- de 13% sur un an ;
- Bond des mises en chantier de 16% sur un an ;
- Croissance annuelle de la production des matériaux de construction, le quatrième trimestre 2017 ;

- Progression des permis de construire de 8,2 %, avec une hausse de 13,5 % dans l'individuel pur et de 6,8 % dans le collectif ;
- Augmentation des prix des dix plus grandes villes de 0,6 % en janvier ;
- Croissance du volume de transactions de 10% en 2017 ;
- Progression, en moyenne, des prix immobiliers de 2 % en 2017 (+7,1 % pour les grands appartements contre +4,3 % pour les studios et deux-pièces à cause de l'encadrement des loyers).

## Etats-Unis

Le marché immobilier américain se porte bien. L'année 2017 a été un très bon cru, tout comme les deux dernières années. Les prix ont d'ailleurs augmenté de 6 % sur le plan immobilier. Le prix moyen d'un logement a connu une hausse de 5,8 % sur 1 an.

Les indicateurs de l'immobilier aux états unis pour le second semestre 2017 ont été modérés, certains à la hausse, d'autres en baisse :

- Hausse des promesses de ventes de logements anciens de 0,5% sur un an ;
- Progression des prix immobiliers des 20 principales métropoles des Etats-Unis de 6,4 % sur un an ;
- Baisse des ventes de logements neufs de 9,3% le mois dernier. Sur un an, elles ont bondi de 14,1% ;
- Recul des reventes de 3,6%, en décembre. Sur un an, elles sont en hausse de 1,1% ;
- Repli des mises en chantier de 8,2% au rythme annualisé.
- Bond de la construction sur l'ensemble de 2017 de 2,4%. La construction de maisons individuelles a reculé de 11,8% en décembre, celle d'immeubles d'habitation a cependant progressé de 1,4% ;
- Baisse du nombre de permis de construire en décembre de 0,1%. Sur un an ils ont augmenté de 4,7%( une hausse de 1,8% pour les logements individuels et une baisse de 3,9% pour les immeubles ;
- Recul du moral des promoteurs américains. L'indice de la fédération professionnelle NAHB s'établit à 72, après 74 en décembre ;
- Hausse des dépenses de construction de 0,8%. Sur un an, elles ont augmenté de 2,4%. Les dépenses de construction privées ont augmenté de 1% et celles dans le public a ralenti à 0,2%, après un bond

## Royaume-Uni

Le marché immobilier anglais a pourtant bien ralenti. Certains soutiennent que ce phénomène serait dû au Brexit. Peut-être est-ce le cas, peut-être existe-t-il d'autres explications :

- Recul du prix de l'immobilier de 2,6% sur un an. Les prix des maisons dans la capitale Britannique ont baissé de 0.5% en 2017 ;
- Apparition de plusieurs programmes d'immobilier de luxe, augmentant l'offre et donc de manière mécanique, jouant à la baisse sur les prix.
- Effet important du brexit sur la baisse des prix.

Les baisses ou ralentissements ne sont d'ailleurs pas uniformes. Les dernières données communiquées indiquent une croissance annuelle en valeur de 2,6% au niveau national et de 0,5% pour Londres avec de fortes disparités selon les quartiers et le type de biens.

Une analyse plus poussée fait ressortir que le centre de Londres, qui correspond au marché des biens les plus luxueux, aurait subi une chute annuelle de 4% qui est grandement à relativiser vu le contexte de hausse soutenue des dernières années. Par ailleurs, tous les quartiers ne sont pas à la baisse. Certains voient même leurs prix remonter comme South Kensington (+2,1%), Knightsbridge (+1,2%) ou encore Chelsea (+1%).

## Espagne

L'année 2017 s'est avérée une nouvelle année de forte croissance du marché immobilier à la vente aussi bien qu'à la location, et ce dans tous les secteurs, commerce, bureaux et résidentiel. L'Espagne et tout particulièrement la communauté valencienne ont su relever la tête d'une longue période de crise et clôturer ainsi une année immobilière dans le vert.

En 2017, l'immobilier résidentiel a profité :

- de la consolidation d'une croissance très élevée en Espagne (+3,1% en 2017 pour 3,2% en 2016) qui favorise la consommation domestique et les investissements ;
- de taux d'intérêt qui demeurent historiquement bas pour l'Espagne ;
- de prix immobilier encore faibles dans la plupart des régions d'Espagne par rapport aux autres pays, et notamment en dehors de Madrid, Barcelone et des Baléares ;
- de la forte demande et de la forte croissance des investissements des professionnels et des particuliers, en particulier étrangers (+13%) ;
- d'une hausse de 10% de la fréquentation touristique générant une demande forte en location saisonnière ;

Mais cette fin d'année 2017 restera surtout marquée par la très grave crise institutionnelle en Catalogne. Dans le domaine résidentiel, les prix de vente ont même reculé en Catalogne, et en particulier à Barcelone, inversant la tendance d'une forte hausse des prix jusqu'à l'été (+20% en variation annuelle) ce qui a engendré une chute des investissements immobiliers de 17% en 2017. Aujourd'hui, ce sont les acheteurs qui fixent les prix à Barcelone et non plus les vendeurs.

## Chine

Le marché immobilier de la Chine est resté globalement stable en décembre 2017 avec des prix des logements en légère baisse dans les grandes villes en raison des contraintes sévères sur les acquisitions.

Le second semestre 2017 a été caractérisé par :

- une hausse des prêts en cours dans le secteur immobilier de 20,9% sur un an à fin 2017 ;
- un bond des investissements chinois dans la promotion immobilière de 7% sur un an en 2017 ;

- une stabilité des prix des logements résidentiels neufs dans les villes de premier rang sur un mois, et ceux des logements anciens ont baissé de 0,1% ;
- une hausse mensuelle de 0,6% et de 0,5% des prix des logements résidentiels neufs des villes de deuxième et troisième rangs ;
- un croît des ventes de produits de luxe d'environ 20% en 2017 par rapport à l'année précédente.

L'année 2017 a été favorable au marché du luxe chinois qui s'est redressé et a explosé même. Après plusieurs années de déprime, les ventes de produits de luxe en Chine ont, en effet, crû d'environ 20% en 2017 par rapport à l'année précédente, soit leur rythme le plus élevé depuis 2011.