

FAITS MARQUANTS DU MOIS D'AOUT 2019

Maroc

- ▶ Baisse des ventes de ciments, passant de 16,1 millions de tonnes en 2011 à 13,3 millions de tonnes à fin 2018, suite à l'essoufflement du secteur BTP et particulièrement l'activité immobilière ;
- ▶ Hausse du cumul des ventes de ciments de 2,4% à 6,7 millions de tonnes à fin juin 2019 ;
- ▶ Recul de l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) de 0,9% en glissement annuel au 2d trimestre, enregistrant une baisse de 0,3% pour le résidentiel (0,2% pour les appartements, de 1% pour les maisons et de 1,5% pour les villas), 1,9% pour les terrains et 1,4% pour les biens à usage professionnel (1% pour les locaux commerciaux et de 4,3% pour les bureaux) ;
- ▶ Ralentissement des transactions de 8% (recul de 4,4% pour le résidentiel, de 20,1% pour les terrains et de 10,5% pour le professionnel) ;
- ▶ Lancement de grands projets immobiliers neufs pour attirer la clientèle étrangère et les investisseurs ;
- ▶ Hausse de la production de 6,4% à 165 526 unités à fin 2018 ;
- ▶ Bond des mises en chantier de 12,6% à 181 092 unités.

France

- ▶ Baisse des prix immobiliers passant de +2,6 % un an plus tôt à +2,2% en juin dernier (baisse de 0,8% pour les maisons neuves et hausse de 2,5% pour les appartements au mois de juin) ;
- ▶ Progression des activités immobilières à 9,8% sur le deuxième trimestre 2019 ;
- ▶ Progression des mises en vente de logements neufs de 31,8% au deuxième trimestre 2019 entre avril et juin par rapport au premier trimestre 2019, mais baisse de 11,2% sur un an ;
- ▶ Hausse de +10,5 % des transactions dans l'ancien en un an au premier semestre 2019 Repli du nombre des mises en chantier pour le second trimestre de 7,9 % ;
- ▶ Bond de des permis de construire pour les maisons individuelles de +3,7 %, contre une progression de +3,2 % pour les permis de construire des maisons groupées ;
- ▶ Baisse de la construction des immeubles de -5,8 % au deuxième trimestre 2019 ;
- ▶ Recul du taux immobilier moyen toutes durées confondues de 3,21% en 2012 à 1,20% à mi 2019.

Etats-Uni

- ▶ Hausse des prix des logements dans 20 des principales de 2,1% par rapport à juin 2018 ;
- ▶ Baisse du prix médian d'un logement neuf de 4,5% sur un an à 312.800 dollars ;
- ▶ Repli des promesses de vente de 0,3% sur les 12 mois à fin juillet ;
- ▶ Chute des ventes en juillet de 12,8% en données annualisées. Par rapport à juillet 2018, les ventes de logements neufs sont en hausse de 4,3% ;
- ▶ Hausse des reventes de 2,5% en rythme annualisé ;
- ▶ Recul du stock de logements à vendre à 1,89 million d'unités en juillet contre 1,92 million en juin ;
- ▶ Baisse des mises en chantier de 4,0% à 1,191 million d'unités le mois dernier ;
- ▶ Bond des permis de construire de 8,4% en juillet et 1,8% pour les maisons individuelles de 1,8% ;
- ▶ Hausse de l'indice de confiance des professionnels du secteur d'un point en août, à 66 ;
- ▶ Repli des dépenses de construction en juin de 1,3%. Sur une base annuelle, elles accusent un recul de 2,1% (baisse des dépenses de 0,4% dans le privé et 3,7% dans le public en juin).

Royaume-Uni

- ▶ Stagnation de la croissance des prix de l'immobilier en juillet. La hausse est inférieure à 1% (+0,3%) ;
- ▶ Hausse des ventes des biens immobiliers de 6,1% sur un an (5,2% pour la maison) ;
- ▶ Baisse du prix moyen d'une maison britannique de 0,2% en juillet après un déclin de 0,4% en juin.

Espagne

- ▶ Baisse du prix moyen des logements neufs au second trimestre 2019 de 6% ;
- ▶ Hausse des ventes au premier semestre de 14% de plus qu'au premier semestre de 2018 ;
- ▶ Baisse du prix moyen de location touristique de 5% par rapport au mois d'août de l'année dernière ;
- ▶ Augmentation des réservations d'échange de logements de 44% en Espagne ;
- ▶ Resserrement des conditions d'octroi de prêts hypothécaires et de crédit à la consommation.

Chine

- ▶ Hausse des prix des logements neufs dans les quatre villes de premier plan de 0,3% en juillet et ceux dans les 31 villes de deuxième plan et dans les 35 villes de troisième plan de 0,7% par rapport à juin ;
- ▶ Hausse des prix des logements à la revente des villes de premier plan de 0,3% en juillet et de 0,4% dans les villes de deuxième plan ;
- ▶ Bond des prix des logements neufs dans les quatre villes de premier plan de 4,3% en juillet, et ceux dans les villes de deuxième et troisième plan de 10,7% et de 10,2% respectivement ;
- ▶ Progression de l'encours des prêts au secteur immobilier de 14,6% sur un an.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-14

- 28/08/2019 - Le secteur cimentier analysé par BMCE Capital Research
- 28/08/2019 - Immobilier professionnel - Bureaux: «Plus de 85% du stock hors normes!»
- 24/08/2019 - Immobilier à l'étranger : le pari marocain
- 22/08/2019 - Immobilier : les prix et les transactions toujours en baisse au deuxième trimestre
- 22/08/2019 - Marché immobilier : Les ventes toujours en repli
- 22/08/2019 - Situation du marché de l'immobilier au deuxième trimestre
- 22/08/2019 - Immobilier au Maroc : la chute des prix continue
- 09/08/2019 - "L'acquéreur de 2019 n'a rien à voir avec celui des années 2000"
- 08/08/2019 - Immobilier : ce secteur où tous les intervenants se jettent la pierre

France

P 15-27

- 30/08/2019 - La construction de logements collectifs continue de reculer en France
- 28/08/2019 - L'envolée des prix immobiliers n'affecte pas le dynamisme du marché
- 27/08/2019 - Encadrement des loyers : les marges continuent de se rétrécir par les bailleurs
- 22/08/2019 - Logement neuf : les prix continuent d'augmenter deuxième trimestre 2019
- 21/08/2019 - Le nombre de nouvelles constructions continue de baisser en France
- 20/08/2019 - Immobilier : quelles prévisions pour le marché en 2019 et 2020 ?
- 15/08/2019 - Taux bas: bientôt des crédits immobiliers à taux négatifs en France?
- 12/08/2019 - La tendance baissière des taux va-t-elle influencer les prix immobiliers ?
- 09/08/2019 - Nouvelle baisse en juillet sur des taux de crédit immobilier historiquement faibles
- 05/08/2019 - L'immobilier ancien toujours aussi dynamique
- 01/08/2019 - L'efficacité des dispositifs d'aide aux investissements locatifs remise en question

Etats-Unis

P 28-30

- 29/08/2019 - USA/Immobilier-Baisse inattendue des promesses de vente en juillet

Royaume-Uni

P 31-34

- 22/08/2019 - Inquiets du Brexit, les Anglais se précipitent pour vendre leur logement
- 20/08/2019 - Brexit : et si l'immobilier londonien s'effondrait ?
- 19/08/2019 - Au Royaume-Uni, une frénésie d'achats immobiliers avant le Brexit
- 08/08/2019 - La transaction immobilière vue du ... Royaume-Uni !

Espagne

P 35- 38

- 25/06/2019 - Les avantages liés à l'achat d'un bien immobilier en Espagne
- 26/08/2019 - Est-il intéressant d'investir dans l'immobilier en Espagne ?
- 22/08/2019 - Le marché immobilier espagnol, stable grâce à sa "grande liquidité"
- 19/08/2019 - Evolution du marché immobilier en Espagne et prix moyens de vente en Juin 2019
- 07/08/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en août 2019

Chine

P 39- 40

- 25/08/2019 - La Chine va réformer le taux d'intérêt des crédits immobiliers aux particuliers
- 24/08/2019 - NYU Shanghai lance un nouvel institut dédié à l'immobilier
- 15/08/2019 - Les prix des logements restent stables en Chine en juillet
- 10/08/2019 - La Chine inspectera les politiques de prêt immobilier dans 32 villes

• 28/08/2019 - Le secteur cimentier analysé par BMCE Capital Research

BCME CAPITAL A PUBLIÉ UNE NOTE RELATIVE AU SECTEUR CIMENTIER PANAFRICAIN. VOICI QUELQUES ÉLÉMENTS CONCERNANT LE MAROC.

BMCE Capital Research vient de publier une note sur le secteur cimentier panafricain.

Le marché marocain est « en surcapacité »

Selon l'analyse de la BMCE capital, le marché marocain du ciment est en "surcapacité" et "monopolisé par les multinationales". A ce jour, « le Maroc compte 12 cimenteries réparties sur l'ensemble du territoire ainsi que 6 centres de broyage pour une capacité de production totale de plus de 21,6 millions de tonnes par an. Quatre principaux opérateurs se partagent ce marché de 16 MMDH en 2017". Ces quatre opérateurs sont : Lafarge Holcim Maroc à 54% de parts de marchés; ciments du Maroc (24%); Ciments de l'Atlas (14%) et Asment de Temara (8%).

Tableau 1 : Principaux opérateurs du secteur

| Sociétés | Actionnaire de référence | Date de création | Capital social en M MAD | PDM 2018 | Capacité de production (MT/an) | Cimenteries | | Broyeurs | |
|---------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|--|----------|-------------------------|
| | | | | | | Nb | Implantation | Nb | Implantation |
| LAFARGEHOLCIM MAROC | LAFARGEHOLCIM (Suisse) | 1928 | 702,9 | 54% | 11,8 | 6 | Meknès, Fès, Settat, Bouskoura, Tétouan, Oujda | 3 | Tanger, Nador, Laâyoune |
| CIMENTS DU MAROC | HEIDELBERGCEMENT (Allemagne) | 1951 | 1 443,6 | 24% | 4,6 | 3 | Safi, Ait Baha, Marrakech | 2 | Laâyoune, El Jadia |
| CIMENTS DE L'ATLAS* | Anas SEFRIOUI (Maroc) | 2009 | 1 200 | 14% | 3,2 | 2 | Ben Ahmed, Béni Mellal | - | - |
| ASMENT DE TEMARA* | VOTORANTIM Group (Brésil) | 1976 | 495 | 8% | 1,2 | 1 | Témara | - | - |
| CEMOS-CIMENT | CEMOS Group PLC (Royaume Uni) | 2018 | 0,3 | n/d | 0,3 | - | - | 1 | Tarfaya |
| ATLANTIC CIMENT** | ANOUAR INVEST (Maroc) | 2014 | 10 | n/d | 0,5 | - | - | 1 | Laâyoune |
| Total marché | | | | 100% | 21,6 | 12 | | 7 | |

* PDM 2018²

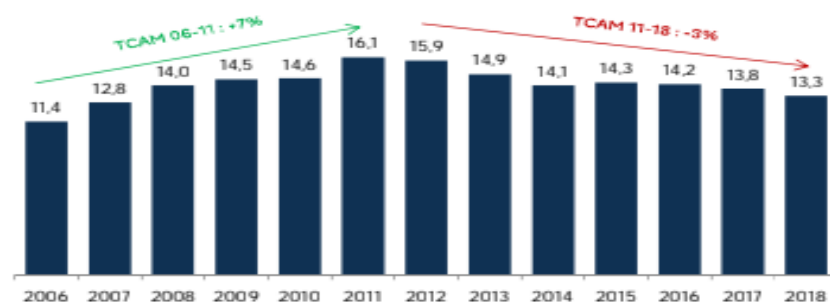
** A fin juillet 2019, ANOUAR INVEST a vendu ces actifs et projets cimentiers à CIMAR sans donner de détails sur les modalités de l'opération.

Source : Notices d'informations, Sites web des sociétés, presse économique

Les ventes en baisse

Selon la note, le secteur cimentier marocain "s'est engouffré 2012 dans un trend baissier suite à l'essoufflement du secteur BTP et particulièrement l'activité immobilière", et ce "après une croissance appréciable des ventes de ciment sur la période 2006-2011, 7% par an de taux de croissance annuel moyen. Et d'ajouter que "les écoulements ont ainsi reculé de façon notable passant de 16,1 millions de tonnes en 2011 à 13,3 millions de tonnes à fin 2018".

Graph 5 : Evolution des ventes de ciment sur la période 2006/2018 (en MT)



Source : Association Professionnelle des Cimentiers du Maroc -APC-, Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville -MATNUHPV-

Parallèlement à son "essoufflement", le secteur a connu un "accroissement des capacités de production entre 2008 et 2012". En effet, la capacité de production de l'industrie a augmenté de "près de 6,1 millions de tonnes". Ceci est expliqué par les extensions entreprises par les opérateurs :

L'extension en 2009 de la capacité de l'usine de LafargeHolcim Maroc à Tétouan (ex-Lafarge ciments) de 1,1 million de tonnes ;

La mise en opération par Ciments du Maroc en 2010 de l'usine d'Aït Baha (2,2 millions de tonnes) venue remplacer la fermeture de l'unité d'Agadir ;

L'ouverture en 2012 par Cimaf d'une cimenterie à Ben Ahmed (1,6 million de tonnes) ainsi que la mise en service la même année de son unité à Béni Mellal (également de 1,6 million de tonnes) ;

L'extension de 0,6 million de tonnes de l'usine de Fès de LafargeHolcim Maroc (ex-Holcim Maroc) ;

La mise en place par le Groupe Anouar Invest, à travers sa filiale Atlantic Ciment, d'une station de broyage basée à Laâyoune baptisée les cimenteries marocaines du sud – CIMSUD- d'une capacité de 0,5 million de tonnes, dont les travaux de construction ont démarré en septembre 2014 pour un investissement de 3 00 millions de DH ;

Le lancement, en novembre 2018, par la société Cemos-Ciment de son broyeur de 270 000 tonnes à Tarfaya.

Pour faire face à ce constat selon lequel "l'offre excède la demande, les cimentiers se sont vus contraints d'exporter du clinker afin de rentabiliser leurs installations et de lisser leurs coûts fixes", lit-on dans la note.

"De par sa proximité géographique et la pauvreté de ses sols en calcaire (intrait de base pour la fabrication de clinker), l'Afrique subsaharienne s'est imposée comme principale région destinataire de ces exportations (plus de 50% des expéditions en 2018)", notent les analystes de la BMCE Capital.

Des perspectives stables à court et à moyen-terme

Selon la note, au Maroc, « l'activité cimentière devrait à court et à moyen-terme demeurer stable et ce, dans l'attente de la relance du secteur immobilier, qui a été marqué par l'essoufflement des segments social et haut standing sur les dernières années et la poursuite des projets de grandes envergures annoncés « Et d'ajouter, » le déficit en logements est loin d'avoir été absorbé avec un besoin estimé à 500 000 unités à fin 2018, augmenté de besoins annuels estimés à 100 000 unités, découlant de la croissance démographique et de l'urbanisation. Ce déficit devrait être réduit de 50% vers 2021".

« De façon plus globale, le marché marocain n'a pas atteint un stade de maturité avancé et ne serait pas encore saturé comme en atteste le niveau de consommation/habitant de 3773Kg/an en 2018, soit un niveau en deçà de la moyenne mondiale de 500Kg/an/habitant en 2014. Il en ressort un surplus de ventes latent estimé par nos soins à 3 MT au minimum », constatent les rédacteurs de la note. « Ceci étant, la morosité du secteur des BTP devrait sur les deux prochaines années encore peser sur les ventes de ciment dont les progressions attendues en 2019 et 2020 ne devraient pas dépasser respectivement 0,8% et 1,5% dans le meilleur des cas », ajoutent-ils.

Et d'ajouter concernant le moyen et long terme, que « l'éventuel avènement d'une guerre des prix entre les opérateurs de la place voire la possibilité d'ouverture du marché national à l'importation de l'international pourrait induire une détérioration des marges des opérateurs. Cette hypothèse reste peu probable au vu des équilibres actuels entre les Groupes cimentiers au Maroc et en Méditerranée. En attendant et sur la base de ce qui précède, nous réitérons notre opinion plutôt réservée sur le secteur ».

Par valeur, les rédacteurs du rapport recommandent de conserver les deux cimenteries que sont Lafarge Holcim Maroc et Ciments du Maroc dans les portefeuilles.

La première profitera de l'accompagnement des projets de grande envergure au niveau national à savoir, l'aéroport de Rabat-Salé, la gare de Kénitra pour la ligne LGV, le programme National d'énergie éolienne de "850 MW", etc. et le lancement de nouveaux produits tel que le ciment technique « Préfa Pro », le liant hydraulique routier, etc.

La seconde bénéficiera de l'éventuelle hausse des prix de vente à l'instar de 2018, la reprise attendue de l'activité export ainsi que de l'optimisation des coûts énergétiques via le recours à l'éolien (contrat avec NAREVA) et l'utilisation de combustibles alternatifs, notamment en mixant les qualités du petcoke.

Source : *lavieeco.com*

- **28/08/2019 - Immobilier professionnel - Bureaux: «Plus de 85% du stock hors normes!»**

Dénaturation de plusieurs quartiers

Les taux de rendement prime se situent entre 8 et 9%

Entretien avec un analyste du cabinet JLL

Walid Riahi, responsable Etudes et Recherches chez JLL: «Le vrai challenge, aujourd'hui, serait de penser à comment revitaliser ces espaces vacants et redonner vie aux bâtiments historiques du centre-ville» (Ph. W.R.)

- L'Economiste: Quelles sont les zones qui ont la cote à Casablanca et celles qui enregistrent les vacances les plus importantes?

- Walid Riahi: La demande est principalement orientée vers des immeubles de qualité situés au niveau des parcs intégrés et structurés. Les vacances les plus importantes sont observées au niveau du centre-ville historique et du quartier central des affaires. Nous recensons une offre très limitée d'immeubles de qualité dans ces zones où la majorité des bureaux ne répond plus aux critères et standards de qualité demandés par les locataires. Plus de 85% du stock actuel de bureaux à Casablanca est constitué d'immeubles vieillissants qui ne répondent pas aux normes de qualité et de sécurité requises. Le vrai challenge serait de revitaliser ces espaces vacants et redonner vie aux bâtiments historiques du centre-ville.

- Comment évolue le marché des immeubles vieillissants du centre-ville?

- Nous pensons que ces actifs vieillissants, qui se retrouvent aujourd'hui dans une situation de sous-performance, peuvent offrir d'énormes opportunités de rénovation et de réaffectation. La transformation fonctionnelle des bâtiments peut être considérée comme une solution viable pour résoudre le problème des taux de vacance élevés. Néanmoins, la conversion des immeubles de bureaux vacants peut s'avérer compliquée et nécessite une analyse approfondie des aspects financiers, techniques et esthétiques. Ces immeubles de bureaux vacants peuvent aussi faire l'objet de travaux de rénovation et de mise à niveau afin de répondre aux exigences des utilisateurs en termes d'ergonomie et de confort ainsi que la disponibilité des services à la personne.

- Avec l'effet structurant des projets, type grand théâtre, ligne de tram, parkings souterrains... l'on observe un afflux de commerces vers le centre-ville. Cette tendance ne pourrait pas s'étendre aux bureaux?

- La tendance baissière de la demande et des loyers observée dans le centre-ville historique pourrait éventuellement s'inverser dans les prochaines années tirant parti de ces grands projets structurants qui ont pour objectif l'amélioration des infrastructures de la ville et l'aménagement de l'espace public. Les immeubles de bureaux fonctionnels et suffisamment flexibles pourront faire l'objet de réaménagements afin d'attirer de nouveaux locataires désireux de s'implanter dans cette zone pour les différents atouts qu'elle peut leur offrir.

- Devrait-on s'attendre à voir les quartiers centraux changer de vocation? Doit-on s'attendre à un repositionnement de ces zones?

- Effectivement, l'on s'attend à ce que les quartiers centraux changent de visage dans les années à venir. Seuls les immeubles de bureaux répondant à des critères bien précis pourront bénéficier de projets de rénovation. Parmi ces critères, on peut citer l'accessibilité en transports collectifs, la présence d'aires de stationnement sécurisées et convenablement équipées, la modularité ou encore la flexibilité des constructions. Le reste du parc immobilier vétuste devrait faire l'objet de réaffectation totale ou partielle ou sera démolit pour laisser place à de nouveaux projets résidentiels ou hôteliers. En fait, trouver un terrain vacant dans un emplacement central peut s'avérer plus difficile que de trouver un ancien immeuble de bureaux présentant un potentiel de reconversion.

- Quel profil établissez-vous des investisseurs dans l'immobilier tertiaire à Casablanca?
- Le marché de l'immobilier tertiaire à Casablanca a commencé à montrer des signes de maturation à travers des pratiques plus élaborées et mieux structurées, un cadre juridique et réglementaire plus cohérent ainsi qu'une plus grande ouverture du marché. Cette phase de structuration a été également caractérisée par le renforcement de la présence d'acteurs institutionnels qui ont historiquement dominé le marché malgré des volumes d'investissement relativement faibles.

Le lancement récent des activités des OPCI au Maroc est susceptible d'encourager l'apparition de nouveaux profils d'investisseurs spécialisés dans les biens immobiliers à rendement, notamment les foncières cotées ou non cotées.

- Comment évoluent les niveaux de rentabilité (les yields) sur les différents segments (bureaux, retail, hôtellerie, industriel)?

- L'immobilier tertiaire reste attractif pour les investisseurs malgré un tassement relatif des taux de rendement depuis quelques années. Cette baisse est principalement due à une concurrence plus élevée entre les investisseurs pour l'acquisition de biens immobiliers «prime» qui sont rares sur le marché, entraînant ainsi une augmentation des prix de ces actifs. Les taux de rendement prime se situent aujourd'hui entre 8 et 9%, selon les dernières transactions enregistrées sur le marché durant les deux dernières années. Ces taux pourraient passer au-dessous de 8% l'année prochaine avec des volumes d'investissements plus importants prévus sur le marché et une rareté des opportunités pour les investisseurs.

Repli des prix des actifs à fin juin

Le délabrement avancé du centre-ville de Casablanca impacte considérablement les activités business des entreprises et bureaux installés dans cette zone, autrefois vitrine mondiale de l'art déco. (Ph. Bziouat)

L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a reculé, en glissement annuel, de 0,9% au 2e trimestre. Les transactions ont ralenti de 8%. Le repli des prix reflète des baisses de 0,3% pour le résidentiel, 1,9% pour les terrains et 1,4% pour les biens à usage professionnel, précise la dernière note sur la tendance globale du marché immobilier de Bank Al-Maghrib (BAM) et l'ANCFCC. La baisse du nombre des transactions couvre un recul de 4,4% pour le résidentiel, de 20,1% pour les terrains et de 10,5% pour le professionnel. Par catégorie d'actifs, la dépréciation des prix du résidentiel résulte des diminutions de 0,2% pour les appartements, de 1% pour les maisons et de 1,5% pour les villas. La régression des prix des biens à usage professionnel s'explique, quant à elle, par des baisses de 1% pour les locaux commerciaux et de 4,3% pour les bureaux. Par ville, les prix ont baissé, en glissement trimestriel, à Rabat et Tanger de 1,4% et 1,9% respectivement, alors qu'ils ont augmenté à Casablanca (1,4%) et Marrakech (0,2%).

Source : *leconomiste.com*

• 24/08/2019 - Immobilier à l'étranger : le pari marocain

Devenu une destination internationale, le Maroc tente de convertir les touristes à la vie dans le royaume. Après avoir connu des sommets jusqu'en 2010, les prix immobiliers ont corrigé dans le sillage de la crise. Ce qui offre aujourd'hui des opportunités d'achat. Il faut toutefois être vigilant avant de se lancer sur ce marché.

Ils sont près de 2 millions de Français chaque année à fouler la terre ocre de Marrakech, à déambuler dans la médina de Fès, à contempler l'azur de l'Atlantique depuis les Oudayas de Rabat, la Méditerranée depuis la casbah de Tanger, ou à se perdre dans l'immensité du Sahara et les sommets de l'Atlas.

Les charmes naturels du royaume conjugués à son patrimoine culturel exceptionnel ont fait du Maroc une destination touristique de premier plan. La vie peu chère et un climat à la carte tentent chaque année de nombreux Français d'y être plus que des touristes.

Et les prix de l'immobilier ont de quoi séduire les amoureux du pays. *« Après l'euphorie au début des années 2000, la crise financière a rattrapé le secteur dont le Maroc peine à sortir depuis 2010 »*, explique Taoufik Azzouzi, président du Conseil régional des notaires de Rabat. La demande en logements a depuis chuté et les prix sont retombés. S'ils stagnent à Rabat ou Casablanca, ils ont chuté à Marrakech et Tanger après avoir connu des sommets il y a une décennie.

Moins de 100.000 euros à Marrakech pour un appartement

« Avec la quantité de stocks disponibles, c'est le meilleur moment pour faire des affaires », avance Othmane Benhallam, directeur d'une agence Guy Hoquet à Marrakech. Dans la ville la plus prisée des Français, les appartements en centre-ville se négocient entre 90.000 et 120.000 euros pour des surfaces comprises entre 80 et 120 m². *« L'état du bien fera monter ou baisser le prix »*, ajoute le directeur d'agence.

Pour un riad ou une villa, les enchères démarrent autour de 200.000 euros pour les plus petites surfaces et grimpent jusqu'à 500.000 euros. Près de la médina de Marrakech, on peut ainsi trouver un riad de 145 m² avec 7 chambres, 6 salles de bains et une terrasse pour 320.000 euros.

Sur la côte

Dans les villes côtières comme Essaouira ou Agadir, les prix sont en baisse depuis quelques années. Dans la médina qui fait face à l'Atlantique, il est possible de trouver des riads d'une centaine de mètres carrés autour des 160.000 euros ! Côté Méditerranée, Tanger dispose d'une offre plus hétéroclite et bénéficie d'une grande forme économique. Il est facile d'y trouver des trois pièces sur le front de mer autour de 120.000 euros et les villas grimpent rarement au-delà des 300.000 euros. Les appartements en résidence fermée avec piscine sont aussi prisés par la clientèle étrangère, notamment espagnole et belge, et la majorité des biens sont accessibles à partir de 100.000 euros.

Location saisonnière

« Beaucoup de nos clients choisissent aussi de miser sur la location saisonnière », ajoute Othmane Benhallam. Et sur ce point, la réglementation marocaine est beaucoup plus souple qu'en Europe. Aucune limitation de durée pour faire du Airbnb et l'imposition des revenus fonciers n'excèdent pas 15 % depuis une loi entrée en vigueur en 2019. Une manière supplémentaire pour le pays de miser sur le tourisme, un moteur pour l'économie comme pour l'industrie immobilière.

« Si les retraités ont longtemps été nombreux à s'installer au Maroc, de nombreux jeunes couples, notamment des binationaux, font le choix d'une résidence secondaire au Maroc », détaille Taoufik Azzouzi. En effet, le royaume a longtemps été une cible privilégiée pour les retraités européens, mais depuis la crise beaucoup se sont reportés vers le Portugal et l'Espagne.

Du neuf haut de gamme

Pour attirer la clientèle étrangère et les investisseurs, le royaume a aussi lancé de grands projets immobiliers neufs. Sur l'emplacement d'anciens villages de pêcheurs ou d'étendue non exploitée émergent des stations balnéaires nouvelles génération et des resorts. A 15 kilomètres d'Agadir, Taghazout Bay est l'un de ces projets pharaoniques lancé par le royaume pour continuer à exploiter la manne touristique. Sur plus de 600 hectares, complexes hôteliers, villages vacances, golfs, tennis, parc aventure et plus d'un millier de logements ont surgi entre les dunes sablonneuses et la plage océane.

Conçues avec le souci de se conformer aux exigences environnementales et aux standards européens, les résidences ressemblent plus aux nouveaux immeubles qui fleurissent dans les centres urbains des agglomérations françaises qu'à l'architecture orientale. Des appartements de 60 à 400 m² sont commercialisés pour des prix qui démarrent à 90.000 euros pour s'envoler au-delà de 350.000 euros pour les villas. Des services de gestion locative sont proposés aux investisseurs dans ce complexe qui cherche notamment à attirer les clients du Golfe.

Gare au cadastre

En misant sur le neuf, on écarte un risque à ne pas prendre à la légère quand on acquiert un bien immobilier au Maroc : celui de se voir contester son titre de propriété. Généralement moins chers, de nombreux biens immobiliers anciens ne sont pas enregistrés auprès de la Conservation Foncière et du Cadastre, ce qui peut entraîner la revendication du bien sûr la base d'un héritage.

« C'est surtout le cas pour les propriétés situées dans les zones rurales ou reculées », précise Taoufik Azzouzi, président du Conseil régional des notaires de Rabat. Les cas de spoliation ne sont ainsi pas rares mais si le bien est enregistré auprès de la Conservation Foncière, le titre est incontestable.

« Signer une condition suspensive de présenter un certificat de non-opposition ou de l'obtention d'un titre de propriété peut être un moyen de se prémunir de ce risque », ajoute le notaire.

Compte en banque convertible

L'enregistrement du bien à la Conservation foncière doit se faire dans les 30 jours avec des frais équivalents à 7 % du montant de la vente. Des versements qui devront impérativement avoir lieu à partir d'un compte en banque marocain (convertible en euros-dirhams) qui permettra le transfert de vos fonds pour le prix de vente.

« Déclarer le transfert de ces sommes à l'Office des changes marocains permet de s'assurer qu'il sera possible lors d'une revente future du bien de rapatrier en France le produit de la vente », complète Taoufik Azzouzi.

Paradis fiscal pour les retraités

Pour attirer les retraités étrangers, le Maroc a mis en place un dispositif avantageux pour ceux qui souhaitent domicilier leurs revenus dans le royaume et y séjourner plus de 183 jours par an. Un abattement de 55 % sur le montant brut annuel de la pension de retraite auquel s'ajoute un second abattement de 80 % du montant de l'impôt à payer.

Source : lesechos.fr

• 22/08/2019 - Immobilier : les prix et les transactions toujours en baisse au deuxième trimestre

L'indice des prix des actifs immobiliers (l'IPAI) affiche une nouvelle baisse de 0,6% au deuxième trimestre 2019. Le volume des transactions est également en recul. Mais cette baisse globale épargne les villes de Casablanca et Marrakech.

L'indice des prix des actifs immobiliers (l'IPAI), publié trimestriellement par Bank Al Maghrib, affiche une nouvelle baisse de 0,6% au deuxième trimestre de cette année après le recul 0,7% enregistré au premier trimestre.

Cette diminution a concerné l'ensemble des catégories de biens ayant chargé de main deux fois pendant la période d'observation.

Au niveau du résidentiel, les prix ont baissé est de 0,4% reflétant des baisses respectives de 0,3% des prix des appartements et de 1,1% de ceux des maisons, est-il expliqué dans la note publié à cet effet. Les prix des villas ont affiché, pour leur part, une légère hausse de 0,2%. Pour ce qui est des prix des biens à usage professionnel, ils ont diminué de 1,5% en raison des baisses des prix des locaux commerciaux et des bureaux respectivement de 1,6% et 1%.

Par ailleurs, le volume des transactions a également diminué de 7,3%. Dans le détail, les transactions dans le résidentiel ont baissé de 3%. Une baisse qui se traduit par celle de 2,6% des ventes d'appartements et de 11,6% des maisons. Les acquisitions de villas ont en revanche augmenté de 2,4%.

Le nombre de transactions pour l'immobilier commercial a également affiché un recul de 15%, avec des replis de 16,6% pour les locaux commerciaux et de 5,9% pour les bureaux.

Les prix et le volume des transactions du foncier ont, quant à eux, baissé respectivement de 0,8% et de 19,3%.

L'IPAI renseigne également sur l'évolution des prix des actifs immobiliers et le volume des transactions par ville. Sur ce registre, les prix et les volumes de transactions ont baissé au niveau des villes de Rabat (1,4% et 11,4%) et de Tanger (2,1% et 1,5%).

Les prix et les transactions ont par contre augmenté au niveau des villes de Casablanca et de Marrakech. Au niveau de la capitale économique, les prix se sont accrus de 1,4% d'un trimestre à l'autre et les ventes ont augmenté de 1,5%. A Marrakech, les prix ont légèrement augmenté de 0,2% et les transactions ont, quant à elles, crû de 7,6%.

Source : medias24.com

- **22/08/2019 - Marché immobilier : Les ventes toujours en repli**

Bank Al-Maghrib analyse la tendance au deuxième trimestre

Le prix de la pierre semble diminuer au deuxième trimestre de l'année. Les prix des actifs immobiliers ont en effet légèrement baissé à fin juin 2019. C'est d'ailleurs ce que relève Bank Al-Maghrib dans son dernier indice. La baisse est ainsi évaluée à 0,6% par rapport au premier trimestre de l'année et de 0,9% comparé à la même période de l'année précédente. En glissement annuel, le recul enregistré résulte, selon la banque centrale, de la baisse des prix de l'ensemble des actifs. Ainsi, le prix des biens résidentiels se serait inscrit en repli de 0,3% contre une baisse de 1,9% des prix des terrains et de 1,4% des prix des biens à usage professionnel. Malgré cette baisse, les ventes n'arrivent toujours pas à décoller.

Les transactions immobilières ont ainsi fléchi de 7,3% par rapport aux trois premiers mois de l'année et de 8% par rapport au deuxième trimestre de l'année précédente. Si l'on compare le deuxième trimestre 2019 à une année plus tôt, il ressort que les ventes des biens résidentiels connaissent une baisse de 4,4% traduisant ainsi les replis de 4,1% pour les appartements, de 5,4% pour les maisons et de 11% pour les villas. Pour ce qui est du foncier, les transactions des terrains ont chuté de 20,1%. Les ventes des actifs commerciaux se sont par ailleurs rétractées de 10,5% par rapport à la même période de l'année passée. Le repli observé au niveau des ventes des biens à usage professionnel s'explique en effet par la baisse de 14,7% des ventes des locaux commerciaux au moment où les ventes de bureaux se sont redressées de 18,1% par rapport à une année plus tôt.

Pour ce qui est de l'évolution trimestrielle du marché immobilière par ville, Bank Al-Maghrib fait ressortir une baisse de 1,4% des prix au niveau de Rabat liée principalement à la baisse de 1% du prix du résidentiel et de 13,7% des prix des biens à usage professionnel. Les prix de terrain ont également baissé de 3,1% au deuxième trimestre de l'année. Rabat a par ailleurs connu sur ladite période une baisse des ventes immobilières. Cette dernière est évaluée à 11,4% reflétant ainsi le recul des ventes de 7,9% du résidentiel, de 12,9% des terrains et de 38,9% des biens à usage professionnel. Au niveau de Casablanca, les prix des actifs immobiliers ont grimpé de 1,4% par rapport au premier trimestre de l'année reflétant, selon Bank Al-Maghrib, des appréciations respectives de 0,7 et 8% du résidentiel et foncier au moment où les prix des biens à usage professionnel ont stagné. Les ventes ont également repris au niveau de la métropole grim pant ainsi de 1,5% par rapport à la tendance observée aux trois premiers mois de l'année.

Cette hausse se traduit par l'augmentation de 4,4% des ventes des biens résidentiels au moment où les ventes de terrains et biens à usage professionnel ont baissé respectivement de 2 et 14,6%. A l'instar de Casablanca, Marrakech a vu les ventes immobilières s'améliorer de 7,6% au moment où les prix des actifs ont légèrement augmenté de 0,2%. A Tanger, le marché immobilier a connu durant le deuxième trimestre de l'année une baisse des prix des actifs. Ce repli est estimé à 1,9% par rapport au premier trimestre de l'année. Les ventes se sont également repliées accusant une baisse de 1,5% à fin juin et ce en lien de la baisse de 28,7% des ventes de terrains au moment où les ventes du résidentiel et des biens à usage professionnel ont augmenté respectivement de 0,6 et 22,2%.

Source : *Aujourd'hui.ma*

• **22/08/2019 - Situation du marché de l'immobilier au deuxième trimestre**

L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a reculé, en glissement annuel, de 0,9% au deuxième trimestre de 2019, tandis que les transactions ont diminué de 8%, selon Bank Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC).

L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a reculé, en glissement annuel, de 0,9% au deuxième trimestre de 2019, tandis que les transactions ont diminué de 8%, 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, de 1,9% pour les terrains et de 1,4% pour les biens à usage professionnel, précisent BAM et ANCFCC dans une note sur la tendance globale du marché immobilier au T2-2019.

Ladite note fait également ressortir que la diminution du nombre des transactions couvre un recul de 4,4% pour le résidentiel, de 20,1% pour les terrains et de 10,5% pour le professionnel.

Par catégorie d'actifs, la dépréciation des prix du résidentiel résulte des diminutions de 0,2% pour les appartements, de 1% pour les maisons et de 1,5% pour les villas. Pour ce qui est des transactions, leur baisse traduit les replis de 4,1% pour les appartements, de 5,4% pour les maisons et de 11% pour les villas.

La régression des prix des biens à usage professionnel s'explique, quant à elle, par des baisses de 1% pour les locaux commerciaux et de 4,3% pour les bureaux. De même, le repli des transactions est attribuable au recul de 14,7% des ventes de locaux commerciaux, celles portant sur les bureaux ayant, à l'inverse, augmenté de 18,1%.

Par ville, la note indique que les prix ont baissé, en glissement trimestriel, à Rabat et Tanger de 1,4% et 1,9% respectivement, alors qu'ils ont augmenté à Casablanca (1,4%) et Marrakech (0,2%).

Élaborés conjointement par BAM et l'ANCFCC, les IPAI sont calculés selon la méthode des ventes répétées qui permet de remédier au problème de l'hétérogénéité des biens immobiliers. Cette méthode ne prend en considération que les biens ayant fait l'objet d'au moins deux transactions au cours de la période concernée.

Source : *lavieeco.com*

• **22/08/2019 - Immobilier au Maroc : la chute des prix continue**

L'immobilier au Maroc serait-il en crise ? C'est ce qui ressort des données qui viennent d'être dévoilées par Bank Al-Maghrib (BAM).

Au deuxième trimestre de l'année en cours, la valeur des actifs immobiliers n'a pas connu une baisse significative. Cité par *Aujourd'hui le Maroc*, Bank Al-Maghrib a fait cas de cela dans son dernier indice.

En effet, selon la Banque centrale, cette légère baisse, (évaluée à 0,6%, contre 0,9% pour l'année dernière) se justifie par la baisse des prix de l'ensemble des actifs. Cependant, en dépit de la réduction des transactions immobilières (7,3% contre 8% pour l'année dernière), les ventes n'ont pas connu un pic.

Au contraire, les "ventes des biens résidentiels connaissent une baisse de 4,4% traduisant ainsi les replis de 4,1% pour les appartements, de 5,4% pour les maisons et de 11% pour les villas" fait remarquer la même source. La même observation est faite concernant le foncier avec des transactions de terrains qui ont chuté de 20,1%, tandis que les ventes des actifs commerciaux, pour leur part, se sont rétractées de 10,5% quand on considère la même période de l'année écoulée.

Par ailleurs, Rabat connaît une baisse d'1% du prix du résidentiel et de 13,7% des prix des biens à usage professionnel, souligne Bank Al-Maghrib dans son dernier indice, au sujet de l'évolution trimestrielle du marché immobilier par ville.

Source : *bladi.net*

- **09/08/2019 - "L'acquéreur de 2019 n'a rien à voir avec celui des années 2000"**

Le marché immobilier a connu d'importants changements durant les 20 dernières années.

Analyse de William Simoncelli, DG du Carré Immobilier

Comment percevez-vous l'évolution du comportement du consommateur marocain et son rapport avec l'immobilier au cours de ces 20 dernières années ?

L'acquéreur des années 2000 n' rien à voir avec celui de 2018. Je suis souvent choqué de voir le niveau élevé de connaissances de certains clients sur tous ces sujets immobiliers. L'acquéreur d'aujourd'hui est non seulement sachant, mais il est aussi devenu très exigeant face à une offre abondante est très diverse. Son comportement face à une décision d'achat ou d'investissement est plus dans la prudence que dans l'émotion ou l'affect, plus dans la raison et la mesure. Il calcule au dirham près, ne s'enflamme que très rarement et peut renoncer sans aucun regret. L'acquéreur d'aujourd'hui a nettement gagné en sagesse. Enfin, ce que je peux dire, c'est qu'une certaine distance s'est imposée au fil du temps entre l'acquéreur et l'immobilier. Hausse spectaculaire des prix puis stagnation depuis quelques années, demande hyper forte et aujourd'hui suroffre, autant de changements radicaux qui font se poser la question de l'intérêt d'acheter de l'immobilier.

Que préfèrent les marocains : Acheter ou louer ?

Depuis quelques années, nous assistons à un réel engouement pour la location. Cela a commencé au début des années 2000, avec une nouvelle proposition d'immobilier d'entreprise, le locatif. Plus souple, plus adéquate, moins capitalistique, cette tendance existe aux Etats-Unis, en Europe, en Asie depuis plus de 30 ans. Depuis, de nombreux acteurs ont émergé avec succès, créant des parcs d'immeubles de bureaux, d'entrepôts ou encore des centres commerciaux. Concernant l'immobilier résidentiel, c'est plus récent. La tendance au locatif s'est accentuée et l'offre résidentielle a explosé ces dernières années, notamment due aux méventes, les propriétaires arbitrant par dépit pour la location, ce qui a eu pour effet pervers d'agir à la baisse sur les loyers. Par ailleurs, bien que la demande soit de plus en plus présente face à un prix de l'immobilier toujours élevé, elle ne suffit pas à absorber cette offre croissante. Aujourd'hui, quelques soient les standings, l'accès à la propriété s'est nettement compliquée, cumulant des contraintes souvent difficile a surmonté pour bon nombre d'acquéreur ; prix élevé, coût du crédit, offre peu adaptée aux besoins. La question est « Le locatif peut-il être une alternative crédible à l'accès au logement ? »

Quels facteurs décisifs dans l'acte de l'achat ? Qu'en est-il du critère prix ? Est-il toujours déterminant ?

Par le passé, le prix mais aussi l'emplacement, l'ensoleillement, la vue, la disponibilité, les matériaux... étaient de facteurs décisifs dans l'acte d'achat. Aujourd'hui et plus que jamais le critère du prix préside à la décision d'acquisition. Tous les professionnels de l'immobilier vous le diront, nous sommes dans un marché de prix, au dirham près. Les négociations sont âpres et parfois féroces entre acquéreur et vendeur. Avec un rapport de force en faveur de l'acquéreur face à l'abondance de l'offre. Aucun marché, et aucun standing n'échappe aux discussions sur le prix, les programmes neufs y compris.

D'ailleurs, bon nombre de promoteurs ont d'ores et déjà pris leurs précautions en anticipant cette négociation dans leurs prix de mise en vente. Notre marché a radicalement changé, l'acquéreur est devenu exigeant et soucieux de la qualité de son investissement. Aujourd'hui, la solution pour contenter un acquéreur et réussir une vente, est de lui proposer un bien en rapport avec ses besoins et adapté à ses moyens.

Source : *consonews.ma*

- **08/08/2019 - Immobilier : ce secteur où tous les intervenants se jettent la pierre**

Le marasme perdure. Les promoteurs ne sont pas prêts à diminuer les prix. Le référentiel des prix ne correspond toujours pas à la réalité du marché.

Ce n'est plus un secret, le marché immobilier peine sérieusement à renouer avec la croissance. Biens neufs ou de seconde main, les transactions se font toujours au compte-gouttes. Et ce n'est pas faute d'une offre abondante et variée. Plusieurs chantiers sont ouverts un peu partout au Royaume et concernent quasiment tous les segments (économique/social, moyen, et haut standing). Sur la base des derniers chiffres disponibles auprès du ministère de l'habitat, la production a augmenté de 6,4% à 165 526 unités à fin 2018. Les mises en chantier se sont accélérées de 12,6% à 181 092 unités. Et dans une moindre mesure, le cumul des ventes de ciments s'est apprécié de 2,4% à 6,7 millions de tonnes à fin juin 2019. Ces chiffres prouvent bien que la production de logements continue. A Casablanca par exemple, plusieurs quartiers continuent de s'ouvrir à la construction d'immeubles, sans parler d'une multitude de projets immobiliers du côté de Bouskoura, Dar Bouaaza, etc. L'offre est donc abondante... un peu trop même, selon les quelques agents immobiliers approchés. «Certains promoteurs ont regretté d'avoir investi dans des projets bons sur le papier mais qui se sont révélés être un grand flop, une fois commercialisés».

Au vu de la situation, l'on pourrait conclure que la demande ne suit pas, ou du moins qu'elle se trouve noyée dans cette espèce de suroffre. «La demande existe mais elle ne matche pas avec l'offre existante, jugée peu adaptée à ses besoins et exigences», selon un intermédiaire immobilier. «Les promoteurs ne sont pas les seuls responsables de cette inadéquation, poursuit-il. Les agences urbaines devraient revoir leurs plans d'aménagement pour offrir des parcelles constructibles adaptées aux besoins des promoteurs et des particuliers».

Omar Najib, promoteur à Casablanca, relativise et affirme que certains promoteurs, petits ou grands, étudient plus la demande. Selon lui, «les superficies sont rationalisées, les promesses de plus en plus tenues et les promoteurs sont plus soucieux par rapport à la qualité des matériaux».

Les tarifs bancaires accentuent le marasme du secteur

Selon des promoteurs, les banques seraient de moins en moins souples quand il s'agit de financer des particuliers. «Et puis les taux de crédit demeurent excessivement chers, en comparaison avec d'autres pays, comme la France. En plus des intérêts colossaux, il faudrait supporter d'autres frais annexes. De quoi en dissuader plus d'un», s'alarme l'un des promoteurs, qui oublie certainement que la structure des économies est totalement différente.

Notons, à ce propos, que l'encours des crédits immobiliers destinés à l'habitat au 1er semestre 2019 ressort en hausse de 5,5% par rapport à la même période de l'année dernière. Au moment où celui destiné à la promotion immobilière a baissé de 3%.

Et les prix affichés dissuadent-ils les acquéreurs potentiels ?

A en croire les agents immobiliers approchés, les prix affichés aujourd'hui restent élevés par rapport au pouvoir d'achat de la classe moyenne «La classe populaire trouve son compte avec les logements conventionnés à 250 000 DH. Idem pour la classe aisée, prête à mettre le paquet pour des biens sur-mesure. La laissée-pour-compte est la classe moyenne. Le moyen standing, dans son sens propre, a complètement disparu, à cause notamment de la cherté des terrains. Les biens proposés sont chers par rapport au budget d'une personne de la classe moyenne», explique un agent.

En attendant, beaucoup de promoteurs n'arrivent pas à écouler leurs stocks. Certains, sous pression, ayant besoin de fonds de roulement, revoient leurs prix à la baisse. «Ils sont rares aujourd'hui à brader les prix. Surtout dans les principales villes (Casablanca, Rabat ou Tanger). Il n'y a qu'à voir les prix qui ressortent en stagnation».

«Cet entêtement à ne pas baisser les prix est logique. Compte tenu des lourdes charges supportées par les promoteurs en matière de coûts liés au prix du foncier, des matériaux de construction, etc.», explique M.Najib.

Le nouveau référentiel des prix ? Un flop, pour l'instant !

Un autre élément donne du fil à retordre à tous les acteurs : le fameux référentiel des prix. Les opérateurs sont convaincus que les prix auraient pu baisser davantage si le référentiel était adapté à la situation actuelle du marché. Puisque les propriétaires, surtout ceux ayant acquis leurs biens à des prix plus ou moins élevés, refusent de concéder des baisses et d'être taxés sur la base des prix de l'Administration.

Rappelons qu'en mai 2019, l'Agence nationale de la conservation foncière et la Direction générale des impôts (DGI) se sont donné la main en lançant un nouvel argus sur le marché (à Casablanca dans un premier temps). Cet outil est censé donner plus de clarté au secteur en matière de fiscalité.

Maintenant que ce référentiel a été mis à jour, le marché reprendra-t-il des couleurs ?

«Non. Cette première édition du nouvel argus ne fait toujours pas l'unanimité», atteste M.Najib.

H.S, notaire à Casablanca, annonce la couleur : «Ce nouveau référentiel des prix est une véritable déception. Les promoteurs ne sont pas contents». Il va encore plus loin et affirme que «ce nouvel argus est susceptible d'aggraver la crise immobilière !».

Un agent immobilier confirme ces dires en expliquant que «dans certains quartiers à Casablanca qui connaissent une réelle crise des prix et des blocages de vente, l'on s'attendait à ce que les prix du référentiel soient revus à la baisse, pour correspondre à la réalité du marché et encourager les transactions. Le prix moyen au mètre carré dans l'un de ces quartiers est de 10000 DH. Au lieu de corriger les prix à 8 000 DH/m², le référentiel a augmenté cette valeur à 12 000 DH !»

Une situation valable pour le quartier Californie. Selon H.S, «le quartier Californie a vu ses prix grimper à vue d'œil ces dernières années. Le référentiel a quand même maintenu ces prix, sans prendre en compte la réalité d'un marché en manque de vigueur, où les transactions se font au compte-gouttes».

Notre expert nous confie avoir effectué, il y a quelques jours, une transaction pour le compte d'un client : «Il a vendu sa villa, située dans un très bon emplacement à Californie, à 8 600 DH/ m². En se basant sur le référentiel actuel, le bien vaut 11 000 DH/ m² (terrain construit)+ 3 000 DH (pour construction vétuste, vu que c'est une ancienne demeure): soit 14 000 DH/m², quasiment le double ! Cette personne se verra imposer de lourdes taxes. C'est injuste et inadmissible !»

Cependant, tout n'est certainement pas à jeter dans ce nouveau référentiel, puisque d'autres quartiers ont vu leurs prix baisser. Notamment au quartier Racine. «Les prix ont baissé principalement pour les biens anciens», relativise l'agent immobilier.

Qu'en est-il du marché professionnel ?

Le cabinet spécialisé dans le conseil immobilier d'entreprise Jones Lang Lasalle (JLL) a récemment fait le point sur le marché de l'immobilier professionnel au 1er semestre. A Casablanca, la performance n'a pas vraiment été au rendez-vous. S'agissant du secteur du retail, avec la livraison du centre commercial Marina Shopping en avril, le stock total de centres commerciaux s'est établi à environ à 184 000 m² à la fin du premier semestre 2019. L'offre future est estimée à près de 150000 m² de surfaces commerciales supplémentaires qui devraient venir diversifier l'offre d'ici fin 2022. Selon le cabinet, «bien que toute la nouvelle offre risque de ne pas se matérialiser comme prévu, les développeurs sont de plus en plus à la recherche d'opportunités en dehors de Casablanca, compte tenu de la saturation potentielle du marché».

Pour le segment bureau, le semestre s'est caractérisé par l'achèvement de nouveaux immeubles de bureaux dans les zones Casa-Anfa, la Corniche Aïn Diab, l'Entrée de ville et Casanearshore, portant ainsi l'offre totale de bureaux à environ 1,86 million de m². D'autres espaces de bureaux devraient arriver sur le marché d'ici fin 2020, portant le stock total de bureaux à 1,91 million de m². Par ailleurs, «la demande d'espaces de bureaux de qualité continue de croître dans un marché où l'offre qualitative représente moins de 15% du stock total», rapporte le rapport. Casa-Anfa devrait concentrer la majorité de l'offre de bureaux de qualité à partir de 2020. L'extension de Sidi Maârouf constitue également une réserve foncière importante qui devrait accueillir de nouveaux projets de qualité et renforcer l'offre de bureaux dans les années à venir. Du côté du segment industriel, bien qu'aucune addition significative n'ait été enregistrée au cours du premier semestre 2019, l'offre de parcs industriels intégrés sera renforcée avec le lancement prochain de la deuxième phase de la zone franche Mid Parc qui ajoutera plus de 60 hectares d'espaces industriels au marché. La première phase du parc arrive à saturation après les nouveaux accords signés au cours du deuxième trimestre 2019 avec deux fabricants d'équipements aéronautiques. D'autres projets notables sont en cours, notamment le développement d'une nouvelle zone industrielle de 10 hectares à Sidi Bernoussi, dont la livraison est prévue avant fin 2020. Enfin, la capacité d'hébergement hôtelier s'est enrichie à Casablanca au cours du premier semestre 2019 pour atteindre 8 500 chambres, avec environ 500 chambres ajoutées à l'offre au cours de cette période. Parmi les réalisations notables, trois hôtels opérés par Onomo Group avec une capacité totale de 455 chambres ainsi que l'aparthotel Adagio Casablanca City Center avec une capacité de 96 chambres. Plus de 1 000 chambres devraient entrer sur le marché au cours des deux prochaines années.

Source : lavieeco.com

- **30/08/2019 - La construction de logements collectifs continue de reculer en France**

Si aujourd'hui l'offre a autant de mal à suivre le rythme de la demande en matière d'immobilier, c'est à cause, notamment, de la baisse du nombre de nouvelles constructions dans l'Hexagone. Depuis l'année 2017, le nombre de mises en chantier diminue à vue d'œil. L'explication est peut-être à chercher du côté de l'industrie du BTP.

L'activité patine malgré la volonté du gouvernement et des organismes de financement de soutenir le secteur du bâtiment

Le gouvernement n'a de cesse de mettre en place des mesures visant à faciliter l'accès à la propriété.

Après la crise des Gilets jaunes, le pouvoir d'achat immobilier des ménages s'est considérablement amélioré et les dispositifs incitant les particuliers à investir dans la pierre se sont multipliés.

Plusieurs aides ont été lancées, comme l'éco-PTZ, un prêt gratuit auquel ont droit les personnes souhaitant mener des travaux de rénovation, ou encore les programmes de défiscalisation immobilière Pinel et Denormandie.

Outre ces coups de pouce financiers, les aspirants à la propriété ont droit aujourd'hui à des conditions de prêt immobilier exceptionnelles.

Du point de vue de nombreux observateurs, les conditions de crédit n'ont jamais été aussi favorables à l'emprunteur.

Du fait de la concurrence, les banques sont de plus en plus conciliantes et s'attirent les faveurs des emprunteurs à coup de taux bas.

Mais alors, pourquoi ce recul des constructions ?

Selon les chiffres communiqués par la FPI (Fédérations des promoteurs immobiliers), « 425 000 nouveaux logements collectifs étaient sortis de terre en France ». Depuis, ce chiffre ne cesse d'évoluer à la baisse.

De juillet 2018 à fin juin 2019, sur les 460 000 projets validés, seulement 398 000 ont été mis en chantier.

Selon les estimations de la FPI, chaque année depuis 2017, le nombre de constructions de logements neufs a reculé en moyenne de 30 000 unités.

La raison de cette baisse n'a pas été clairement définie, mais selon les professionnels du bâtiment, la hausse des coûts des travaux, conjuguée à la faillite de nombreuses entreprises de construction, n'y est pas étrangère.

Sans parler de la lenteur administrative qui complique l'obtention des permis de construire.

Source : Meilleurtaux.com

- **28/08/2019 - L'envolée des prix immobiliers n'affecte pas le dynamisme du marché**

Après une période d'accalmie, les prix immobiliers reprennent leur course. La pression sur les tarifs s'intensifie et accélère leur progression. Une tendance qui va crescendo au vu de la hausse de la demande et des conditions d'emprunt proposées par les banques. Malgré cela, un bon nombre d'observateurs pensent que l'activité immobilière 2019 surpassera celle de 2018.

Les prix immobiliers s'envolent

De +3,5 % en mai, la flambée des prix immobiliers dans l'ancien atteint +3,8 % le mois suivant. La progression est particulièrement forte sur le marché des maisons d'habitation.

En un an, les prix s'accroissent de +4,1 % - un rythme similaire à celui du printemps-automne 2017 -, le plus rapide de la décennie. La hausse se stabilise autour de 3,6 % sur le segment des appartements.

Sur le marché des logements neufs, les prix tendent néanmoins à stagner.

Dans l'ensemble, l'envolée des prix est en train de ralentir, passant de +2,6 % un an plus tôt à +2,2% en juin dernier.

La décélération est plus marquée sur le segment des maisons neuves : **les prix grimpent seulement de +0,8 % au mois de juin**, alors qu'ils ont bondi de +4,3 % à la même période de l'année précédente.

En revanche, sur le segment des appartements, ils progressent à un rythme quasi-constant avec une hausse de +2,5 % au mois de juin, contre +2,2 % en 2018.

Les ventes explosent

Les statistiques du deuxième trimestre 2019 rapportent néanmoins « une augmentation plus rapide des prix de vente réels par rapport à ceux affichés, et ce, qu'il s'agisse du marché des maisons d'habitation ou de celui des appartements ».

De l'avis des experts,

Cette situation s'explique par le fait que les agences immobilières font preuve de prudence, et tardent ainsi à intégrer les effets de la hausse de la demande dans leurs offres de prix.

En dépit de l'envolée des prix immobiliers, la vente de logements poursuit sa croissance.

Sur le deuxième trimestre 2019, la progression des activités s'établit à +9,8%.

La raison tient notamment aux conditions de crédit actuelles qui sont particulièrement favorables :

- les taux de prêt immobilier n'ont jamais été aussi bas ;
- les durées d'emprunt sont de plus en plus longues ;
- la diversité de l'offre bancaire donne la possibilité à un large spectre de profils d'emprunteurs d'accéder à un financement (jeunes, modestes, primo accédant, etc.), voire d'emprunter sans apport personnel.

Source : Meilleurtaux.com

• 27/08/2019 - Encadrement des loyers : les marges continuent de se rétrécir pur les bailleurs

Pour lutter contre la flambée des loyers dans la capitale, le gouvernement français avait décidé, en 2012, d'instaurer l'encadrement des tarifs de location immobilière. Sujette à de nombreuses contestations, cette mesure sera effective jusqu'à fin juillet 2020. Elle vient par ailleurs de se voir greffer une autre restriction, qui limite cette fois la revalorisation autorisée lors de la signature d'un nouveau contrat ou d'un renouvellement de bail.

L'indice de référence des loyers (IRL) constituera une donnée capitale

Lorsqu'un propriétaire envisage d'augmenter son loyer, **il devra tenir compte de l'IRL**. Le gouvernement a fixé la limite de la hausse autorisée sur le prix de location à partir de cette donnée.

Plus précisément, lors de la signature d'un nouveau contrat ou d'un renouvellement de bail, la révision du loyer ne doit pas dépasser celle de l'IRL.

L'illustration par des données chiffrées permet de mieux comprendre cette restriction.

Selon les chiffres officiels, au deuxième trimestre de cette année, l'IRL a connu une évolution de 1,53 % par rapport au trimestre précédent.

Le bailleur qui était sur le point de conclure un nouveau contrat de location au 1er août dernier n'aurait donc pas pu appliquer une majoration de plus de 1,53 % à l'ancien loyer.

Comme pour toute règle, des exceptions existent

Le propriétaire bailleur est autorisé à dépasser l'évolution de l'IRL dans deux cas de figure :

S'il arrive à apporter la preuve que, pendant le contrat qui vient de prendre fin, **il a touché un loyer bien en deçà de la valeur du marché**. Dans le cas où la sous-évaluation est établie, il peut demander une hausse supérieure à l'évolution de l'IRL, mais à condition que l'augmentation n'excède pas la moitié de la valeur de l'ancien loyer.

Si **des travaux de rénovation ont été entrepris et que leur coût est conséquent**, un dépassement de l'évolution de l'IRL peut être envisagé. La recette annuelle du propriétaire (via les loyers) sera alors calculée. Si le montant des travaux est supérieur ou égal à la moitié de ladite recette, le bailleur est autorisé à opérer une hausse s'élevant à 15 % du coût réel des travaux.

L'encadrement du loyer : un frein pour l'investissement locatif ?

L'encadrement des loyers fait l'objet de bon nombre de contestation puisqu'il est **considéré comme une entrave à la liberté du propriétaire**.

En sachant qu'ils ne pourront pas fixer les futurs loyers à leur guise, beaucoup d'investisseurs potentiels hésitent à se lancer.

Et pourtant, en matière d'acquisition de biens, une simulation de crédit immobilier montre que le moment est vraiment propice pour investir en locatif.

Source : Meilleurtaux.com

• 22/08/2019 - Logement neuf : les prix continuent d'augmenter deuxième trimestre 2019

Après plusieurs trimestres de grise mine, le marché du logement neuf affiche une progression de ses mises en vente et de ses réservations entre avril et juin 2019. Néanmoins, cette hausse par rapport aux trois premiers mois de l'année ne suffit pas à compenser la baisse accumulée de l'offre et de la demande sur un an. Et les prix grimpent.

Les promoteurs continuent de sortir leurs projets de terre, selon les chiffres publiés par les ministères de la Cohésion des Territoires et de la Transition écologique et solidaire, ce 22 août 2019. Au deuxième trimestre 2019, les mises en vente de logements neufs progressent fortement. Elles atteignent 32 059 unités entre avril et juin, contre seulement 24 324 au premier trimestre 2019, soit une augmentation de 31,8%.

Une bonne nouvelle alors que la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) n'a cessé d'alerter ces derniers mois sur le manque d'offre dans le neuf. Les mises en vente se sont en effet maintenues à un niveau inférieur à 30 000 logements pendant trois trimestres consécutifs.

Malgré des résultats en hausse sur trois mois, le nombre de mises en vente au deuxième trimestre 2019 reste largement en deçà des niveaux atteints au deuxième trimestre 2018 (-14,8% sur un an). Cette baisse concerne aussi bien les maisons individuelles qui chutent de 33,2% que les appartements (-13,2%).

Baisse prononcée sur l'individuel

Même tendance du côté de la demande. Si l'on note une légère augmentation des réservations entre les premier et deuxième trimestres 2019, sur un an, le nombre de contrats signés baisse.

Entre avril et juin 2019, 33 922 logements ont été vendus, contre 31 662 trois mois plus tôt. Un résultat en progression de 7%. Mais sur un an, le niveau des ventes est inférieur à celui du deuxième trimestre 2018 (-3,3%). Cette baisse est plus prononcée dans l'individuel (-10,7%) que dans le collectif (-2,7%). Surtout, sur la même période, les annulations

augmentent de 4,4%, avec un niveau représentant près de 11% de celui des réservations.

Hausse des prix

Le marché de la promotion connaît ainsi plus de demande que d'offre, ce qui conduit à une réduction du stock de logements proposés à la vente en fin de trimestre (107 400 unités, soit une baisse de 8,6% par rapport à la fin du deuxième trimestre 2018). Le niveau se stabilise toutefois par rapport à la fin du trimestre précédent (+0,5%).

Conséquence de cette contraction de l'offre : sur un an, le prix de vente moyen des logements neufs est en forte hausse. Il augmente de 5 % dans le collectif et 5,9% pour les maisons individuelles.

Source : lemoniteur.fr

- **21/08/2019 - Le nombre de nouvelles constructions continue de baisser en France**

Le nombre de mises en chantier continue de reculer au second trimestre 2019. Une hausse des permis de construire délivrés pour la construction de maison reste cependant constatée, annonçant un avenir meilleur. La situation contraste avec la vente des biens immobiliers anciens qui poursuit son envolée.

La baisse des aides et le manque d'offres dans les zones tendues parmi les raisons du repli

Prochainement indisponible dans les zones où la pression démographique est faible (B2 et C), et rabaissée, le nombre de PTZ (prêt à taux zéro) distribués a chuté de -27 % en 2018, entraînant par la même occasion le recul des nouvelles constructions en France, passant de 123 477 à 90 000.

Amorcée à la moitié de l'année 2017, la baisse des constructions se poursuit. En effet, le nombre des mises en chantier s'élève à 95 300 pour le second trimestre, soit un repli de -7,9 %. Le nombre de permis de construire est passé de 460 000 en juin 2018 à 398 000 en juin 2019.

En premier lieu, la faiblesse des demandes dans les zones détendues a alimenté la diminution des mises en chantier. Parallèlement, on remarque une insuffisance d'offres dans les zones tendues (A et B1). Le manque de terrains constructibles en est la principale cause.

Une hausse des permis de construire au second trimestre 2019

Avec 111 800 demandes de permis de construire déposés entre avril et juin 2019, l'avenir de la construction de logements en France se dessine sous de meilleurs auspices. S'ils ne traduisent pas le nombre réel de mises en chantier, les permis constituent un indicateur clair sur les tendances futures du marché.

La demande pour les maisons individuelles a bondi de +3,7 %, contre une progression de +3,2 % pour les permis de construire des maisons groupées.

A contrario, la construction des immeubles continue de baisser avec un recul de -5,8 % au deuxième trimestre 2019.

La hausse des maisons pourrait ainsi être encouragée par la fin prochaine du prêt à taux zéro pour les habitats construits en zone détendue, provoquant la ruée des futurs propriétaires.

Source : Meilleurtaux.com

- **20/08/2019 - Immobilier : quelles prévisions pour le marché en 2019 et 2020 ?**

20 Août 2019 - Des taux d'intérêt historiquement bas, un marché de l'ancien euphorique, des ventes de logements neufs qui font bonne figure : le premier semestre s'affiche comme un bon millésime pour l'immobilier. Reste à savoir si la tendance va durer. Du

crédit aux prix en passant par les volumes de transactions, analyse et prévisions pour fin 2019 et 2020.

L'immobilier va bien, merci pour lui. Le marché de l'ancien vit une période particulièrement dynamique, avec des ventes qui explosent et une hausse des prix qui chaque mois touche de nouveaux territoires. Chez les promoteurs et les constructeurs de maisons individuelles, les six premiers mois de l'année se sont plutôt bien passés sur le plan commercial. Côté crédit, les taux d'intérêt pulvérisent tous les records à la baisse. Et les banques assouplissent certaines de leurs conditions pour soutenir la demande.

Perspectives immobilières. La question, c'est de savoir si cette conjoncture favorable va durer. Les taux immobiliers vont-ils finir par remonter ? Le mètre carré va-t-il continuer à augmenter dans le neuf comme dans l'ancien ? L'offre de logements sera-t-elle suffisante ? Quelles sont les opportunités à saisir ? Quelles sont les prévisions pour acheter ou investir en 2020 ? Nous avons mené l'enquête pour vous donner le maximum de réponses. Et nous n'avons pas oublié les conseils pour réussir vos projets !

Crédit : les taux immobiliers vont-ils remonter ?

L'emprunt toujours moins cher. Entre la fin 2012 et la mi-2019, le taux immobilier moyen toutes durées confondues est passé de 3,21% à 1,20% hors assurances selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Une baisse liée à la politique accommodante de la Banque centrale européenne (BCE), à la chute des indices financiers et à la concurrence entre les banques. Elles se servent du crédit immobilier pour attirer de nouveaux clients et sont même prêtes à accorder des rabais aux meilleurs profils.

| Prêts du secteur concurrentiel TAUX FIXES | Taux moyens (en %) | Sur 15 ans | Sur 20 ans | Sur 25 ans |
|--|-----------------------|------------|------------|------------|
| Décembre 2012 | 3,21 | 3,13 | 3,40 | 3,70 |
| Décembre 2013 | 3,10 | 3,03 | 3,33 | 3,65 |
| Décembre 2014 | 2,38 | 2,21 | 2,50 | 2,83 |
| Décembre 2015 | 2,20 | 2,03 | 2,31 | 2,65 |
| Décembre 2016 | 1,38 | 1,18 | 1,40 | 1,65 |
| Décembre 2017 | 1,51 | 1,32 | 1,52 | 1,79 |
| Juillet 2018 | 1,44 | 1,23 | 1,42 | 1,66 |
| Décembre 2018 | 1,44 | 1,21 | 1,41 | 1,63 |
| Juillet 2019 | 1,20 | 0,96 | 1,14 | 1,37 |

©

Crédit Logement/CSA

L'évolution des taux d'intérêt depuis 2012. Les taux de ce tableau, qui proviennent de l'Observatoire Crédit Logement/CSA, sont bruts : ils ne prennent pas en compte l'assurance emprunteur et le coût des garanties. Surtout, ils montrent l'impressionnante dégringolade des tarifs des prêts immobiliers. Sur vingt ans, le taux a par exemple été divisé par trois en sept ans !

Les indices financiers au plus bas. Les prévisions ? La BCE ne prévoit pas de remonter son taux directeur, aujourd'hui calé sur zéro, avant au moins la mi-2020. Elle devrait mettre en place cet automne de nouveaux outils pour faciliter le crédit. Elle pourrait notamment relancer son programme de rachat d'actifs (quantitative easing). De leur côté, les Obligation assimilables du Trésor à dix ans (OAT TEC 10, l'un des principaux repères pour fixer les taux du crédit immobilier), affichent des taux négatifs...

L'ère de l'argent quasi gratuit. Au résultat, les banques vont continuer à disposer d'abondantes liquidités quasiment gratuites pendant encore des mois. « Comme l'a affirmé l'actuel Président de la BCE, nous pouvons d'ores et déjà confirmer que les taux vont rester très bas, au moins jusqu'au deuxième semestre 2020 » estime Philippe Taboret, directeur général-adjoint du courtier Cafpi. Bref, pas de hausse en vue et toujours de belles décotes pour les meilleurs profils d'emprunteurs.

Logement : l'euphorie sur le marché de l'ancien va-t-elle durer ?

Toujours plus de transactions. Un fort engouement pour la pierre dopé par des taux d'intérêt ultra bas : « le marché de l'ancien à plein régime » signalent les Notaires de France dans leur dernière note de conjoncture. « Avec 985 000 mutations réalisées sur douze mois à fin mars 2019, le volume annuel des transactions dans l'ancien reste à un niveau historiquement haut » précisent-ils dans ce document qui porte sur les données enregistrées ce printemps.

Le marché trouve du crédit. Depuis, la dégringolade des taux s'est poursuivie. L'envie d'acheter ne s'est pas démentie. Les banques, pour soutenir la demande, ont continué à assouplir certains de leurs critères. Entre autres exemples, les durées de crédit s'allongent (20 ans et 9 mois au premier semestre 2019, le plus haut niveau jamais observé selon la banque de France). Et le taux d'apport personnel baisse de 6,9% sur les sept premiers mois de 2019 d'après Crédit Logement/CSA.

Un million de ventes dans l'ancien ! Le cap du million de ventes pourrait être frôlé voire franchi en 2019, explosant ainsi les précédents records. L'an dernier, 970.000 transactions dans l'ancien ont été enregistrées selon l'indice Notaires-Insee. A l'époque, il s'agissait du meilleur score constaté depuis que les statistiques existent. En 2017, un autre excellent millésime, le marché avait terminé l'année avec 968.000 ventes. Bref, l'ancien vit depuis trois ans une période dorée.

Les prix de l'immobilier augmentent. Avec des taux historiquement bas et une très forte demande, les prix ne peuvent que monter. Une hausse que les Notaires de France chiffrent à 3,7% pour les appartements et à 2,5% pour les maisons sur douze mois à fin mars dernier. D'après leurs indicateurs avancés, la hausse annuelle à fin août 2019 atteindrait 4,5% en collectif et 2,6% en individuel. Bref, la hausse des prix de l'ancien va rester d'actualité en 2019.

Extension du domaine de la hausse. Tous les secteurs ne sont pas logés à cette même enseigne de la hausse. Une étude du groupe BPCE parue fin juillet 2019 remarque que dans les grandes métropoles, la progression ralentit. Mais cette inflation immobilière fait tache d'huile. « L'augmentation autrefois concentrée dans les grandes villes se diffuse de manière plus large dans leur zone d'influence avec une dynamique plus marquée dans les espaces urbains » précise l'étude.

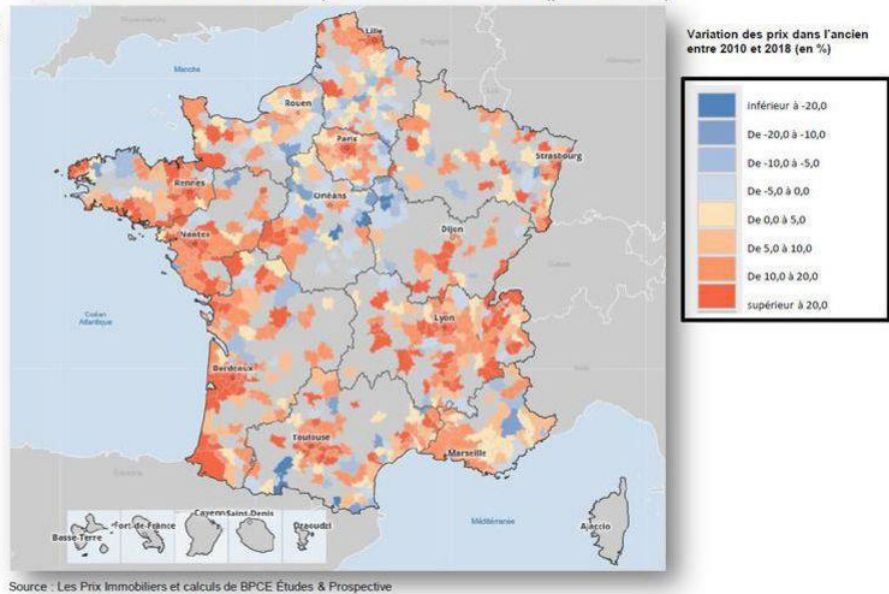
Marchés immobiliers de report. Au cœur des grandes métropoles, les logements sont rares et chers. Pour trouver leur bonheur, les acquéreurs vont s'installer en périphérie, un afflux de demande qui, sur ces secteurs pousse les prix à la hausse. A l'inverse, les prix baissent dans certaines villes. Il s'agit notamment de celles qui subissent une perte d'attractivité, qui manquent de dynamisme économique, qui sont éloignées et non connectées à une aire métropolitaine.

Logement ancien : correction en 2020 ? Malgré la baisse des taux et l'amélioration des conditions de crédit, les acheteurs ne pourront pas suivre éternellement la hausse des prix. Mais la pierre gardera la cote et les conditions de financement resteront favorables. BPCE table sur 970.000 ventes en 2020, ce qui reste un très bon score. Dans le même temps, les prix continueront d'augmenter mais de façon plus modérée qu'aujourd'hui. En clair : sauf catastrophe économique, le dynamisme de l'ancien est bien parti pour durer.

**DES TENSIONS SUR
LES PRIX TRÈS
LIMITÉES AUX AIRES
URBAINES LES
PLUS DENSES /
ATTRACTIVES**

La concentration des aides et des acteurs du logement sur les mêmes territoires accentue une tension inflationniste qui, de Paris, a tendance à se diffuser aux métropoles régionales par le jeu des anticipations de valorisation et par la rareté du foncier.

Carte : variation des prix dans l'ancien (par EPCI)



La hausse des prix de l'immobilier entre 2010 et 2018.

Cette carte, qui provient d'une étude du groupe bancaire BPCE, montre que l'attractivité commande la hausse des prix. Cette dernière est en effet plus importante dans les secteurs dynamiques sur le plan économique, mais aussi sur de nombreuses adresses du littoral très prisées pour leur agrément de vie. Sur ces adresses, les biens trouvent rapidement acquéreurs.

Immobilier : le retour de l'investissement locatif

De plus en plus de Français choisissent d'investir dans l'immobilier locatif. Selon certaines études, ce marché compterait actuellement pour 20 à 25% des ventes dans l'ancien, contre 15 à 17% il y a encore deux ans. Pourquoi un tel succès ?

Rendement. A l'heure où la rentabilité des placements financiers s'effondre, la pierre offre un très bon rapport risque/rendement. Elle rapporte de 3,5 à plus de 9% selon les villes (rendement brut hors fiscalité, soit rapport loyer/prix d'achat), alors que l'assurance-vie peine à dépasser les 1,5% bruts. Et puis, avec la baisse des taux, le loyer couvre plus facilement la mensualité de crédit. Les néo-investisseurs voient ainsi leur effort de trésorerie s'alléger.

Location. Côté demande locative, les grandes métropoles restent porteuses. Dans les quinze premières villes françaises, le taux de propriétaires varie de 27% (Strasbourg) à 47% (Nice) selon une enquête UNPI/Vousfinancer publiée mi-juillet 2019. Dans les villes dynamiques et attractives, sur les pôles universitaires, dans de nombreuses villes du littoral, la demande des locataires est là encore au rendez-vous.

Intérêt. Le régime fiscal appliqué à l'immobilier locatif (taxe foncière, loyers imposés au barème de l'impôt sur le revenu, plus-values, etc.) n'est pas vu comme un obstacle. « Ce sont les investissements dans l'immobilier qui recueillent la meilleure opinion de la part des Français (80%), devant les assurances-vie (67%) et ils se montrent plus partagés sur les autres types d'investissement, notamment les placements financiers (45% de bonne opinion) » révèle un sondage Harris Interactive pour eToro publié fin juin 2019.

Immobilier neuf : les tensions vont-elles s'accroître ?

Conjoncture favorable. Porté lui aussi par une forte demande et des taux historiquement bas, le marché de l'immobilier neuf bénéficie en plus de puissantes incitations financières (PTZ pour les primo-accédants, avantage fiscal Pinel pour les investisseurs). Résultat : les promoteurs enregistrent 30.900 réservations au premier trimestre 2019, soit le même niveau qu'en 2018 d'après l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) du ministère de la Transition écologique et solidaire.

Un marché qui se réduit. Ce score est d'autant plus honorable que la taille du marché du neuf s'est réduite. Depuis le 1er janvier 2019, certaines villes moyennes ne sont plus éligibles à l'avantage fiscal Pinel (communes des zones B2 et C à l'exception d'Angers et de Poitiers, reclassées cet été en zones B1). Or les promoteurs, pour l'essentiel, ne travaillent que dans les zones Abis, A et B1 du dispositif Pinel (grandes agglomérations et autres secteurs tendus), où l'offre de logements est inférieure à la demande.

2019, un bon cru pour le neuf. Au bout du compte, les promoteurs devraient vendre dans les 120.000 à 125.000 logements neufs aux particuliers cette année, contre 127.000 en 2018 ou encore 130.000 en 2017. 2019 figurerait ainsi parmi les meilleurs crus des vingt-cinq dernières années. Lors du très bon millésime 2007, juste avant le déclenchement de la crise financière, le marché du neuf avait enregistré 123.700 transactions d'après la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI).

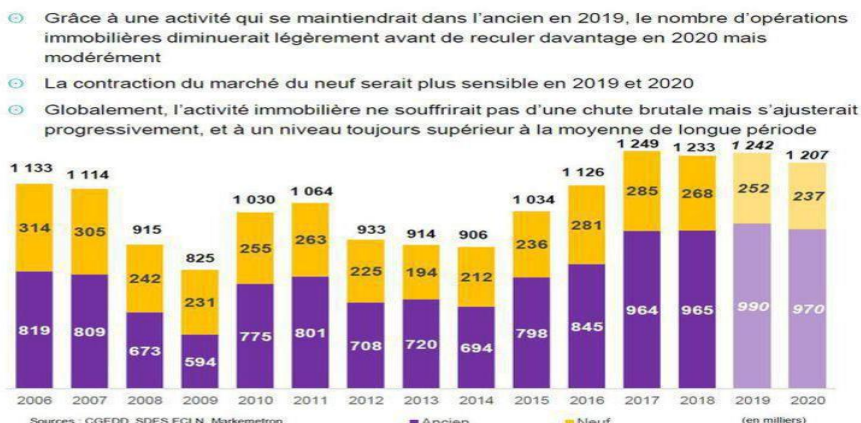
L'offre de nouveaux logements en baisse. Problème : les mises en vente s'effondrent de 30,9% au premier trimestre 2019. Avec des ventes soutenues, 100.929 logements sont disponibles à la vente à fin mars selon la FPI (derniers chiffres disponibles), en baisse de 11,2% sur un an. Cette offre correspond à dix mois de fonctionnement du marché. Et même à huit mois sur ces secteurs très tendus comme Nantes, Lyon, Rennes ou encore l'Île-de-France. Alors qu'un délai de douze mois est signe d'équilibre entre l'offre et la demande.

Le défi de la construction. Terrains rares, réglementation et disposition d'urbanisme complexes, opérations très longues à monter, recours abusifs contre les permis de construire, poids des normes et des taxes : les promoteurs pointent régulièrement leurs difficultés à alimenter le marché. « Les professionnels du neuf pourraient davantage satisfaire la forte demande s'ils étaient en capacité de produire plus de logements » pointe Alexandra François-Cuxac, la présidente de la FPI.

Baisse des ventes et hausse des prix. Avec cette tension, les prix montent. Une hausse que l'enquête ECLN chiffre à 3,1% au premier trimestre 2019 pour les appartements (4.200 €/m² moyen) et à 3,7% pour les maisons (272.700 € l'unité). Forcément, cette progression finira par peser sur la solvabilité des acquéreurs. En 2020, le marché pourrait passer sous la barre des 110.000 réservations. Quant aux prix, pas de baisse à espérer, la faute à des coûts de production qui ne cessent de grimper.

TENSIONS ET PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT EN 2019-2020

Opérations immobilières réalisées par les particuliers



Immobilier : les prévisions de ventes pour 2019 et 2020. Ce graphique, qui provient de l'étude BPCE précédemment citée, distingue l'ancien (en violet) du neuf (en jaune). Ce dernier secteur rassemble les promoteurs et les constructeurs de maisons individuelles. Le groupe bancaire reste modéré dans ses prévisions : il table par exemple sur 990.000 transactions dans l'ancien en 2019, alors que d'autres observateurs estiment que le million de vente sera dépassé. Quoi qu'il en soit, cette année restera comme un millésime exceptionnel pour l'ancien.

Construction de maison : l'embellie va-t-elle se prolonger ?

Le yo-yo du marché. 2017 : Une époque bénie pour les constructeurs de maisons individuelle. Cette année-là, ils enregistrent 135.000 ventes d'après le Markémétron de Caron Marketing, le seul indicateur de ce secteur. Mais en 2018, le prêt à taux 0% (la principale aide à l'accession à la propriété) est rabaissé dans les villes moyennes et les secteurs ruraux (zones B2 et C du dispositif), tandis que l'APL Accession est supprimée. Et ce marché tombe à 119.700 ventes.

La dernière année faste... Si 2019 démarre doucement, les ventes remontent en avril, en mai et en juin. Un rebond lié à la chute des taux, à l'effet d'aubaine sur le PTZ (il s'arrête à la fin de cette année pour les zones B2 et C), à la maîtrise du prix des maisons, à des surfaces de terrains qui diminuent pour préserver les moyens des acquéreurs, ou encore aux efforts des constructeurs, qui multiplient les services pour faciliter les projets. Résultat : ce marché devrait enregistrer dans les 125.000 ventes cette année.

Un avenir peu constructif. En 2020, la fin du PTZ en zones B2 et C va impacter le budget des acquéreurs modestes. Seul espoir : une prolongation du PTZ en zones B2 et C pour l'an prochain, ou encore un rétablissement de l'APL accession. Les professionnels du logement neuf s'activent en ce sens, mais la partie est loin d'être gagnée. Si rien ne bouge, le marché pourrait tomber à moins de 110.000 ventes en 2020, privant ainsi des milliers de ménages modestes d'accession à la propriété.

En conclusion... 2019 sera bien un millésime exceptionnel pour l'ancien et un cru plus qu'honorable pour le neuf. Et pour 2020 ? Les conditions de financement resteront excellentes mais ne suffiront plus à compenser l'augmentation des prix. Ces derniers ne baisseront qu'en cas de hausse des taux, laquelle reste bien improbable au moins pour les douze mois qui viennent. Le neuf dépend d'autres variables (foncier, coûts de construction, nouvelles normes écologiques...) et reste sous perfusion des aides financières. Ces dernières seront débranchées totalement fin 2021, ce qui ne manquera pas d'impacter ce marché. Bref, le marché devrait atterrir en douceur l'an prochain, confirmant que les arbres ne montent pas jusqu'au ciel.

Source : pap.fr

• 15/08/2019 - Taux bas: bientôt des crédits immobiliers à taux négatifs en France?

INTERVIEW - Un établissement bancaire qui paye (presque) ses clients pour qu'ils empruntent; un autre qui fait au contraire payer les dépôts: cet été, les taux d'intérêt négatifs bousculent l'industrie financière. L'analyse de Fabrice Odent, associé chez KPMG.

Une banque danoise affiche depuis la mi-août des taux de -0,5% sur dix ans pour des prêts immobiliers. Un phénomène qui pourrait toucher la France?

Etrange été pour l'industrie financière: avec les taux d'intérêt bas (et même négatifs) qui s'installent, le modèle économique des banques se retrouve cul par-dessus tête! La banque suisse UBS a averti début août qu'elle facturerait désormais à 0,6% par an les dépôts de plus de 500.000 euros, pour ses riches clients qui laissent dormir leur cash. Motif: l'établissement doit lui-même placé ces sommes à taux négatifs, c'est-à-dire en rémunérant la banque centrale helvète. Déposer de l'argent devient ainsi payant, et l'inverse est tout aussi vrai: des banques s'affichent prêtes à payer pour prêter de l'argent! C'est le cas de la Jyske Bank danoise, qui affiche depuis la mi-août des taux de

-0,5% sur dix ans pour des prêts immobiliers. Un client empruntant 100 euros n'aurait donc plus à en rembourser que 99,50 euros -hors commissions et frais d'assurance toutefois. Décryptage de ce phénomène par Fabrice Odent, associé chez KPMG et responsable du secteur "banque".

Challenges - Comment analysez-vous la proposition de la Jyske Bank au Danemark?

Fabrice Odent - Les banques sont déjà confrontées à des taux négatifs depuis plusieurs mois au cœur de leurs activités: lorsqu'elles constituent leurs portefeuilles d'obligations souveraines avec des titres allemands, français mais aussi danois et suédois, elles prêtent en réalité à ces Etats en perdant de l'argent. Le Bund allemand à 10 ans est par exemple aujourd'hui à -0,6%. La Jyske Bank a donc décidé d'appliquer le même principe à ses clients emprunteurs. Il faut bien reconnaître que cela bouscule tout ce que l'on a pu apprendre à l'école sur la valeur-temps de l'argent!

Peut-on dire que la Jyske Bank paye ses clients pour qu'ils empruntent?

En regardant de plus près la proposition de cet établissement, on s'aperçoit qu'en réalité, le taux ne s'applique que pour 80% de la valeur du bien immobilier acquis. Et en prenant les diverses commissions en compte, l'emprunteur se retrouve en réalité avec un taux effectif de l'ordre de 2%. En outre, la proposition ne concerne que les emprunts à dix ans –un terme relativement court, alors que dans les pays scandinaves les prêts s'étendent plutôt sur 25, voire 30 ans. Bref, s'il y a un fondement économique réel (la prise en compte des taux négatifs sur les marchés), cette démarche n'est peut-être pas dénuée d'intention marketing.

Source : *Challenge.fr*

• 12/08/2019 - La tendance baissière des taux va-t-elle influencer les prix immobiliers ?

L'annonce du maintien des taux de la BCE a été l'un des événements qui ont marqué la fin du mois de juillet dans l'univers de la finance. Selon les prédictions des experts du secteur, les taux d'emprunts immobiliers vont poursuivre leur tendance baissière dans les 12 prochains mois, facilitant ainsi l'accès aux crédits, notamment aux ménages aux revenus modestes. Ayant toujours eu des difficultés à obtenir des financements pour leurs projets, ces derniers pourront désormais trouver des offres leur permettant de devenir propriétaires.

Certains professionnels de crédit tablent sur des taux inférieurs à 1 %

Un professionnel qui s'est exprimé sur le sujet anticipe une forte baisse des taux d'ici la fin du troisième trimestre 2019. D'après lui,

Les taux de crédit immobilier descendront en dessous de 1 % pour toutes les durées, et les conditions d'octroi vont s'assouplir pour les profils les moins avantagés, dont les ménages aux faibles revenus.

Il espère seulement que la tendance régressive des taux n'aura pas d'effets pervers sur le marché de l'immobilier, surtout dans les zones où la demande ne parvient pas à suivre l'offre.

D'après les constats des spécialistes du secteur,

Les prix dans les grandes agglomérations en province ont enregistré une progression plus marquée que ceux de la capitale.

À Lyon, Toulouse et Nantes, la hausse dépasse les +6 %, contre seulement +0,2 % à Paris.

Par ailleurs, il est évident qu'une forte progression des prix immobiliers dans les zones tendues va **pénaliser les futurs acquéreurs, même si l'accès aux crédits est toujours aussi facile.**

La tension immobilière va certainement s'intensifier

La hausse des prix observée a été plus modérée par rapport à celle de l'année 2018 si l'on se réfère aux statistiques publiées pour le premier semestre. Les chiffres font toutefois apparaître **des écarts sur les prix affichés dans les grandes villes.**

Avec les taux d'emprunt qui continuent de descendre, les risques de tension immobilière augmentent surtout dans les villes comme Lyon, Nantes, Rennes et Strasbourg.

Pour les communes où la demande est la plus faible en France (Perpignan, Nîmes, Le Mans, Mulhouse, Brest), il est encore difficile de prédire l'évolution des prix dans les prochains mois.

Source : Meilleurtaux.com

- **09/08/2019 - Nouvelle baisse en juillet sur des taux de crédit immobilier historiquement faibles**

Après avoir battu des records historiques en mai 2019, les taux des prêts ont poursuivi leur baisse en juin et juillet. Le passage des taux des OAT en dessous de zéro a permis aux banques de revoir des barèmes déjà exceptionnels à la baisse. Désormais, les emprunteurs présentant un dossier solide peuvent décrocher un financement à moins de 1 %, même sur de longues durées.

Des taux à moins de 1 % sur 20 ans pour les meilleurs dossiers

En repli continu depuis plus de deux ans, les taux de crédits immobiliers sont descendus à 1,29 % sur toutes les durées en mai dernier, battant les records de faiblesse observés en novembre 2016. Le mouvement baissier ne s'est pas interrompu pour autant, porté par des taux directeurs proches de 0 %.

Bénéficiant de conditions de refinancement exceptionnelles, les établissements prêteurs en font profiter leurs clients dans un contexte de forte concurrence sur le marché. L'analyse des tarifs affichés par la plupart des enseignes bancaires pour juillet montre ainsi de nouvelles réductions par rapport à juin. Certains établissements optent pour des ajustements contrastés, maintenant les barèmes sur quelques durées et appliquant des décotes sur les autres, notamment sur les crédits à 20 et 25 ans, qui sont les plus courants.

Nos équipes annoncent par exemple des moyennes à 1,22 % sur 15 ans, et pour des échéances plus éloignées, à 20 et 25 ans, des taux à 1,36 % et 1,57 % respectivement. D'après Les Échos,

il n'est pas rare, pour les meilleurs dossiers, de décrocher des taux inférieurs à 1 % pour un endettement sur 20 ans.

Des taux très avantageux qui attirent les primo-accédants

Cette conjoncture très favorable encourage de nombreux ménages à franchir le pas. Les professionnels du secteur tablent ainsi sur plus d'un million de biens vendus dans l'ancien pour cette année.

Les primo-accédants sont particulièrement concernés par ces crédits bon marché, eux dont le revenu moyen est passé de 43 600 euros en 2018 à 44 300 euros actuellement, soit une croissance de 1,6 %. Les banques ont développé des offres attractives pour ces profils à fort potentiel à qui elles pourront par la suite vendre toutes sortes de produits et services plus rémunérateurs : assurances, solutions d'épargne, placements...

Source : Meilleurtaux.com

- **05/08/2019 - L'immobilier ancien toujours aussi dynamique**

Le marché de l'immobilier ancien en France continue d'évoluer positivement au premier semestre 2019. Depuis trois ans, le secteur profite des taux d'intérêt historiquement faibles des crédits pour enregistrer de nouveaux records. Dans certaines régions, le prix du mètre carré ne cesse de grimper, poussé par une forte demande.

Une hausse de +10,5 % des transactions en un an au premier semestre 2019

Selon une étude publiée par un spécialiste du secteur immobilier, « le volume des ventes de biens immobiliers anciens a encore augmenté au cours de ce premier semestre ».

Fin juin, les transactions ont progressé de +10,5 % en rythme annuel. La facilité d'obtention d'un crédit immobilier auprès des banques est la principale raison de cette effervescence du marché.

Les employés et les ouvriers constituent près de 41 % des acquéreurs, soit un bond de +2,5 % comparé à la même période de l'année dernière.

Le marché de l'immobilier ancien est soutenu par la forte hausse des ventes destinées à la location. Les Français étant nombreux à investir dans la pierre.

Les achats locatifs, qui se sont accrus de +31,8 %, représentent aujourd'hui 26,5 % du volume global des transactions.

Les résidences principales, pour leur part, concernent 66 % des achats.

Une disparité des prix entre les régions

Le prix moyen du mètre carré tourne autour de 3 528 euros pour un appartement et de 2 111 euros pour une maison, mais il existe de fortes disparités entre les régions.

Le prix unitaire du mètre carré a ainsi dépassé les 10 000 euros à Paris intra-muros avant de connaître un petit repli au second trimestre, pour s'établir à 9 937 euros.

Dans les Hauts-de-France, la moyenne au mètre carré est de 1 339 euros, contre 3 483 pour la Provence-Alpes-Côtes.

Une fédération de promoteurs immobiliers estime que le nombre de transactions pour cette année frôlera le million de ventes.

À la fin du mois de juin, 985 000 opérations ont été comptabilisées sur une période d'un an.

Au vu de la tendance actuelle, les professionnels tablent sur 990 000 unités écoulées d'ici la fin de cette année 2019.

L'absence de surchauffe des prix, en dehors de l'Île-de-France, explique la hausse des acquisitions.

Source : Meilleurtaux.com

• 01/08/2019 - L'efficacité des dispositifs d'aide aux investissements locatifs remise en question

Depuis 1984, huit dispositifs fiscaux se sont succédé pour encourager les investissements locatifs. Tous ont eu pour objectif de soutenir l'offre de logements et de contenir la hausse des loyers. La Cour des comptes a longtemps critiqué ces niches fiscales immobilières. Au vu de leur coût élevé, notamment en perte de recette, l'institution estime que ces dispositifs sont peu efficaces.

Des effets inflationnistes

Une récente étude de l'Insee se range à cet avis de la Cour des comptes sur l'inefficacité de ces dispositifs d'aide aux investissements locatifs.

Cette analyse porte principalement sur les impacts de la loi Scellier, le dispositif applicable entre 2009 et 2012.

Selon ce rapport,

Ce programme de défiscalisation immobilière est à l'origine de la hausse des prix des terrains constructibles dans les zones à forte tension.

Pour arriver à cette conclusion, l'étude s'appuie sur une comparaison de la progression des prix fonciers entre les zones éligibles au Scellier et celles qui ne le sont pas, avant et après l'entrée en vigueur du dispositif.

Il en résulte que si les prix ont évolué dans des proportions identiques sur l'ensemble du territoire avant la mise en place de l'aide, **l'écart s'est creusé après son application.**

Dès la première année, les prix du foncier ont augmenté de 7 euros par mètre carré dans les zones éligibles au Scellier, puis de 8 à 9 euros les années suivantes.

En comparaison à la situation de départ, la hausse des prix des terrains à bâtir atteint +8 % à +10 % estime l'étude.

L'envolée des prix a été plus importante dans les zones à forte tension, jusqu'à **+25 % dans la région Méditerranée** par exemple.

Des coûts exorbitants

Outre les effets inflationnistes dans les zones à forte tension, **la production excessive de logement dans les zones non tendues** figure également parmi les effets pervers du dispositif Scellier.

L'étude dénonce par ailleurs le coût élevé de ce programme. D'autant plus que malgré l'arrêt du dispositif, **les pertes en recettes fiscales ont perduré jusqu'en 2017**.

Concrètement, si les crédits d'impôt octroyés étaient de 360 millions d'euros à ses débuts, ils ont atteint 775 millions l'année suivante, puis 930 millions en 2013.

Jusqu'en 2017, le poids budgétaire du dispositif est estimé à 1,150 milliard d'euros

Note la Cour des comptes.

Source : meilleurtaux.com

- **29/08/2019 - USA/Immobilier-Baisse inattendue des promesses de vente en juillet**

WASHINGTON/NEW YORK, 29 août (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

*** LES PROMESSES DE VENTE EN REcul MALGRÉ LES TAUX BAS**

29 août - Le nombre de promesses de vente dans l'ancien aux Etats-Unis a diminué en juillet, montrent les chiffres publiés jeudi par la fédération d'agents immobiliers National Association of Realtors (NAR).

Son indice des promesses de vente a baissé de 2,5% à 105,6 alors que les économistes interrogés par Reuters l'attendaient stable.

Sur les 12 mois à fin juillet, les promesses de vente accusent un repli de 0,3% qui suggère que les ménages hésitent de plus en plus à s'engager dans l'acquisition d'un bien immobilier face aux inquiétudes sur l'évolution de la conjoncture économique.

"Des taux de crédit hypothécaire super-bas n'ont pas encore fait revenir durablement les acheteurs sur le marché", commente Lawrence Yun, la cheffe économiste de la NAR.

*** LA HAUSSE DES PRIX A RALENTI PLUS QU'ATTENDU EN JUIN**

27 août - La hausse des prix des logements dans 20 des principales agglomérations des Etats-Unis a ralenti en juin pour revenir à son plus bas niveau depuis près de sept ans, montrent les chiffres publiés mardi par S&P CoreLogic Case-Shiller.

Les prix mesurés dans le cadre de cette enquête ont augmenté de 2,1% par rapport à juin 2018, après +2,4% en mai. Il s'agit de la plus faible progression en rythme annuel enregistré depuis août 2012.

Les économistes et analystes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 2,4% en rythme annuel.

*** CHUTE DE 12,8% DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS**

23 août - Les ventes de logements individuels neufs aux Etats-Unis ont diminué plus qu'attendu en juillet, un nouveau signe de ralentissement du marché immobilier en dépit de la faiblesse des taux des crédits et de la vigueur du marché du travail.

Le département du Commerce a fait état d'une chute de 12,8% des ventes en données annualisées à 635.000 le mois dernier. Il s'agit de la plus forte baisse mensuelle enregistrée depuis juillet 2013. Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient un chiffre de 649.000.

Les statistiques des ventes de logements neufs sont volatiles et souvent sujettes à d'importantes révisions. Le chiffre de juin a ainsi été revu en nette hausse, à 728.000 contre 646.000 en première estimation.

Par rapport à juillet 2018, les ventes de logements neufs sont en hausse de 4,3%.

Le prix médian d'un logement neuf a diminué de 4,5% sur un an à 312.800 dollars.

*** HAUSSE PLUS FORTE QUE PRÉVU DES REVENTES DE LOGEMENTS**

21 août - Les reventes de logements aux Etats-Unis ont augmenté plus que prévu en juillet à la faveur de taux hypothécaires en repli et de la vigueur du marché de l'emploi, signes que la baisse des taux opérée par la Réserve fédérale (Fed) a contribué au soutien de l'économie américaine.

Selon les statistiques publiées mercredi par la National Association of Realtors (NAR), principale fédération d'agents immobiliers du pays, les reventes ont augmenté de 2,5% à 5,42 millions d'unités en rythme annualisé corrigé des variations saisonnières.

Ce chiffre ressort au-dessus des attentes des économistes qui étaient de 5,39 millions d'unités.

Le chiffre de juin a été légèrement revu à la hausse à 5,29 millions d'unités contre 5,27 millions annoncés précédemment.

Le prix médian des logements a augmenté en juillet de 4,3% par rapport à l'an dernier pour s'établir à 280.800 dollars.

Sur un an, les ventes de logements existants, qui représentent environ 90% du marché immobilier résidentiel, a augmenté - une première en 17 mois.

La Réserve fédérale a annoncé fin juillet une baisse de ses taux directeurs pour la première fois depuis la crise financière de 2008, en raison des inquiétudes sur l'économie mondiale et sur la faiblesse de l'inflation aux Etats-Unis.

Ce changement de position de la Fed a eu lieu alors que le taux de chômage était à un plus bas de près de 50 ans.

Le stock de logements à vendre a reculé à 1,89 million d'unités en juillet contre 1,92 million en juin. Au rythme des ventes de juillet, il faudrait 4,2 mois pour écouler les stocks de logements à vendre, contre 4,4 mois en juin.

*** BAISSÉ DES MISES EN CHANTIER POUR LE TROISIÈME MOIS D'AFFILÉE**

16 août - Les mises en chantier ont reculé pour le troisième mois consécutif en juillet aux Etats-Unis mais une hausse du nombre de permis de construire, à un plus haut de sept mois, laisse espérer une amélioration pour un marché immobilier en difficulté.

Les mises en chantier se sont contractées de 4,0% à 1,191 million d'unités le mois dernier, a annoncé le département du Commerce, la construction de maisons ayant probablement été perturbée par la tempête tropicale Barry qui a inondé la Louisiane à la mi-juillet.

Les économistes interrogés par Reuters anticipaient une hausse, à 1,257 million en rythme annuel.

Les chiffres de juin ont été révisés à la baisse pour s'établir à 1,241 million d'unités, au lieu de 1,253 million annoncé initialement.

Les chantiers de logements individuels, qui représentent la plus grande partie du marché immobilier, ont augmenté de 1,3% à 876.000 unités, un plus haut de six mois.

Les permis de construire ont augmenté de 8,4% en juillet, la plus forte progression depuis juin 2017, à 1,336 million d'unités. La hausse du mois dernier est une évolution positive pour les permis, qui traversent une période creuse depuis le début de l'année en particulier dans le segment de la maison individuelle.

Les permis de construire des maisons individuelles ont augmenté de 1,8% à 838.000 unités en juillet, soit le niveau le plus élevé en huit mois. Les permis de construire, malgré la hausse du mois, continuent de peser sur les mises en chantier, laissant suggérer que la construction de maison individuelle pourrait rester faible.

*** LÉGÈRE HAUSSE DE L'INDICE NAHB EN AOÛT**

15 août - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a augmenté d'un point en août, à 66, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée jeudi.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne un indice stable à 65.

Le sous-indice lié aux acheteurs potentiels a progressé à 50 contre 48 en juillet et celui des perspectives de vente à six mois a fléchi à 70 contre 71 en juillet, revenant à son niveau de juin.

Le sous-indice mesurant les ventes actuelles de maisons individuelles ressort à 73 contre 71 révisé en juillet.

*** BAISSÉ DE 1,3% DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN JUIN**

1er août - Les dépenses de construction ont subi en juin leur baisse la plus forte depuis sept mois, les investissements dans l'immobilier privé ayant chuté à un plus bas de plus d'un an et demi.

Le département du Commerce a annoncé jeudi que les dépenses de construction avaient diminué de 1,3%, leur recul le plus marqué depuis novembre 2018. En mai, elles s'étaient contractées de 0,5% et non de 0,8% comme annoncé en première estimation.

Les économistes interrogés par Reuters projetaient une hausse de 0,3% en juin.

Sur une base annuelle, ces dépenses accusent un recul de 2,1%.

Les dépenses dans le privé ont baissé de 0,4% en juin, à 962,9 milliards de dollars, au plus bas depuis octobre 2017, après un recul de 0,3% le mois précédent.

Dans le résidentiel privé, les dépenses ont fléchi de 0,5% en juin alors qu'elles n'avaient pas varié en mai. Dans le privé non résidentiel, elles ont baissé de 0,3% après -0,6% en mai.

L'investissement dans les chantiers publics a chuté de 3,7% en juin, un pourcentage sans précédent depuis mars 2002, après un recul de 1,2% en mai.

Source : fr.reuters.com

- **22/08/2019 - Inquiets du Brexit, les Anglais se précipitent pour vendre leur logement**

Le nouveau premier ministre britannique Boris Johnson l'a assuré: le Royaume-Uni quittera l'Union européenne le 31 octobre. Une échéance qui inquiète les propriétaires immobiliers qui ne savent pas à quoi ressemblera le marché après le Brexit. Conséquence: le nombre de ventes s'accélère en août, selon une récente étude du plus grand portail immobilier du pays, Rightmove. Une hausse de 6,1% a ainsi été enregistrée par rapport à août 2018. Du jamais vu depuis 2015 pour un mois d'août, une période habituellement creuse en raison des grandes vacances.

Pour Rightmove, l'explication est claire: certes, la perspective du Brexit n'est une surprise pour personne. Mais désormais, la date de sortie du Royaume-Uni est connue. Dès lors, beaucoup de vendeurs, anticipant une baisse des prix de l'immobilier, se précipitent pour vendre au mieux leur bien. De leur côté, les acheteurs se frottent les mains. Avec une livre qui a perdu 20% de sa valeur face à l'euro en trois ans, les étrangers ont aussi de bonnes affaires à réaliser. «De plus en plus d'acheteurs ont compris que la période était propice aux achats. En règle générale, les acheteurs sont peu nombreux en août. Mais étant donné le contexte actuel, la concurrence est plus forte car les vendeurs sont plus disposés à accepter de baisser leur prix», explique Miles Shippside, analyste du marché immobilier de Rightmove.

Même si l'affolement est rarement gage de succès, le marché immobilier britannique perd assurément de sa superbe. Les prix ne progressent quasiment plus: leur hausse est restée inférieure à 1% en juillet (+0,3%) pour le huitième mois consécutif, selon la banque mutualiste Nationwide. Pour s'offrir un logement au Royaume-Uni, vous devez déboursier un peu moins de 218.000 livres (plus de 237.000 euros). À titre de comparaison, un logement coûte en moyenne 220.000 euros en France.

Ce ralentissement des prix est une aubaine pour les acheteurs et forcément moins pour les vendeurs. Conséquence: le nombre de propriétés qui changent de mains ne représente que 5% du total de maisons au Royaume-Uni, selon Nationwide. Un taux de rotation nettement inférieur à celui enregistré avant la crise (autour de 8%). Pire: à Londres, les prix ont reculé de plus de 4% sur les cinq premiers mois de l'année, selon les chiffres de l'Office for National Statistics. La plus forte baisse enregistrée depuis 2009.

Source: Lefigaro.fr

- **20/08/2019 - Brexit : et si l'immobilier londonien s'effondrait ?**

Vous avez toujours rêvé de devenir propriétaire d'une maison chez Elizabeth II ? Le jour de gloire est peut-être arrivé. Le marché de l'immobilier britannique est dans le flou total. Le 23 juin 2016, le "leave" est voté et le brouillard en profite pour se lever. Depuis, le Brexit ne cesse de faire peur. Tous les secteurs sont touchés, et l'immobilier n'est pas épargné. Les prix étaient déjà à la baisse depuis de longs mois, la tendance viendrait pourtant de s'inverser.

Prudence est certes mère de sûreté, mais elle paralyse le Royaume-Uni. Avec l'imminence d'une sortie de l'Union européenne chère au Premier ministre Boris Johnson, beaucoup d'entreprises ne savent plus quel comportement adopter. Mais c'est aussi le cas de certains particuliers qui hésitent à acheter une nouvelle maison à mesure que la date du 31 octobre approche.

De plus en plus de professionnels de l'immobilier s'attendaient à voir les prix continuer de chuter dans les prochains mois, selon une étude de la Royal Institution of Chartered Surveyors (Rics) au début du mois d'août. Cependant, les derniers chiffres viennent tout contredire.

Surprise ! Le marché vient de prendre un coup de fouet. Les ventes de maison ont augmenté de 5,2% en août 2019 par rapport à août 2018. Un regain de confiance des acheteurs ? Rien n'est sûr, car le climat qui règne au Royaume-Uni est bien nuageux.

Le prix moyen d'une maison britannique avait baissé de 0,2% en juillet pour atteindre la valeur de 236 120£, après un déclin de 0,4% en juin dernier. Les perspectives liées au marché se sont inexorablement assombries depuis l'annonce du Brexit. Le ciel continuera peut-être encore à se voiler après cette étonnante éclaircie aoûtienne. La Bank of England ne voit aucun signe positif pour l'avenir. Car le Brexit fait peur et le "No Deal" encore plus. Selon l'institution britannique, le marché pourrait chuter de plus de 30% par rapport à la situation pré-Brexit si aucun accord n'est trouvé avec l'UE.

Personne n'y voit clair pour ce qui est du Brexit et du coup la confiance fluctue. Chez les vendeurs comme chez les acheteurs, et ce en dépit de l'augmentation de la croissance des salaires et des taux d'intérêts maintenus bas par la Bank of England.

Mais les loyers, eux, augmentent ! Ils auraient presque doublé entre 2002 et 2018 selon la London Tenants Federation. C'est d'ailleurs un cheval de bataille de Sadiq Khan. Le maire de Londres veut les faire baisser et compte bien convaincre le gouvernement de les réguler. Bientôt un nouveau phare dans la pénombre brexiteer ?

Source: ondresmag.com

- **19/08/2019 - Au Royaume-Uni, une frénésie d'achats immobiliers avant le Brexit**

Les ventes de biens immobiliers ont bondi de 6,1 % sur un an, selon le plus grand portail immobilier du pays. L'incertitude liée aux conditions du marché post-Brexit pousse les acheteurs à effectuer dès maintenant leurs opérations immobilières.

A mesure que l'échéance du 31 octobre approche, le Brexit continue de produire des effets inattendus de l'autre côté de la Manche. C'est notamment le cas dans l'immobilier, où le Royaume-Uni connaît actuellement une frénésie d'achats, rare pour un mois d'août.

Selon les données de Rightmove, le plus grand portail immobilier du pays, les ventes ont bondi de 6,1 % en août, par rapport à l'an dernier. Le volume de ventes n'a lui jamais été aussi élevé depuis 2015, ajoute la société britannique dans une étude relayée par le « Guardian » ce lundi.

Il s'agit d'un pic inattendu, dans une période estivale d'ordinaire peu propice aux achats. Surtout, le Brexit avait jusqu'à présent eu pour effet de détourner les acheteurs du marché immobilier. Conséquence, celui-ci a même reculé à Londres de 4 % en moyenne sur un an au mois de juillet, après vingt années de croissance.

Eviter l'incertitude

Pour Miles Shippside, directeur de Rightmove, cet appétit renouvelé à l'achat cache la volonté des acheteurs de finaliser leurs transactions avant le 31 octobre, date à laquelle le Royaume-Uni est censé quitter l'Union européenne. « Si cette échéance du Brexit n'est pas une nouveauté pour les acheteurs potentiels, elle peut sembler plus précise notamment avec le gouvernement qui considère celle-ci 'do or die' (« le faire ou mourir », stratégie de Boris Johnson visant à quitter l'UE coûte que coûte au 31 octobre, avec ou sans accord, NDLR) », explique-t-il.

Pour Rightmove, les taux d'intérêt historiquement bas ainsi que la compétition entre les banques pour souscrire de nouveaux prêts immobiliers se traduisent aussi par une incitation accrue pour les acheteurs. Du côté des vendeurs enfin, l'incertitude liée aux conditions du marché post-Brexit pousse à la réalisation de transactions immobilières dès aujourd'hui.

« De nombreux vendeurs semblent d'accord pour revoir à la baisse leur prix si cela signifie qu'ils peuvent conclure l'accord le plus rapidement possible », explique la patronne d'une agence immobilière au quotidien britannique. Les prix eux, sont toujours en augmentation de 1,2 % sur un an au mois d'août, malgré une légère baisse de 1 % entre le début du mois de juillet et celui du mois d'août.

Source: LesEchos.fr

• 08/08/2019 - La transaction immobilière vue du ... Royaume-Uni !

Le logement est au cœur des préoccupations des 300 000 français expatriés au Royaume-Uni. Avec des loyers qui atteignent des sommets, la question de l'achat s'y pose rapidement. Heureusement, malgré les incertitudes liées au Brexit et des prix très élevés, le marché britannique offre de solides garanties pour qui souhaite y devenir propriétaire. Découvrez à quoi vous attendre si vous souhaitez investir au Royaume-Uni...

Le Royaume-Uni est-il en passe de voir le bout du tunnel ? En 2016, l'augmentation des prix de l'immobilier a été légèrement inférieure à celle de l'année précédente. A Londres, le dégonflement est encore plus net, la hausse en 2016 n'atteint que 3,7% contre 12,2% en 2015 ! Faut-il y voir un "effet Brexit" ? La décision du pays de sortir de l'Union européenne a indéniablement créé un climat d'insécurité pour les investisseurs. Mais outre-Manche, on ne s'alerte pas pour autant. La pénurie de logements, un haut niveau d'emploi et des taux d'intérêt au plus bas restent les meilleures garanties pour assurer la stabilité et la fiabilité du marché immobilier.

La procédure de financement

Au Royaume-Uni, il est courant de s'endetter jusqu'à 90 % de la valeur de la propriété. Au-delà de cette part, les banques deviennent plus réticentes et soumettent l'emprunt à une assurance supplémentaire. Le montant de l'emprunt est calculé sur le salaire annuel, et on vous prêtera en moyenne jusqu'à 4 fois votre salaire annuel brut.

Partie active de la procédure d'achat, la banque peut imposer une expertise du bien que l'acheteur a l'intention d'acquérir. Un « chartered surveyor » (expert immobilier) pourra alors être mandaté. Mais il est recommandé de procéder à une expertise plus détaillée. Trois types d'expertises vous permettront d'accéder à une étude approfondie : la « valuation » (estimation), le « homebuyer's report » (rapport d'expertise à la demande de l'acheteur) et le « structural survey » (expertise physique du bâtiment).

La procédure d'achat

Subtilité toute britannique, il existe deux procédures d'achat au Royaume-Uni : le « Freehold », très semblable à la vente française et le « Leasehold » qui permet d'acheter uniquement les murs et de louer le terrain. Tel un bail, il est conclu pour une durée limitée (généralement autour de 99 ans). En revanche, la procédure débute comme en France : dans une agence immobilière. Seule différence, la commission de l'agent immobilier est à la charge du vendeur et non de l'acheteur. Lorsque vendeurs et acheteurs s'entendent sur une offre, ceux-ci ne sont pas pour autant liés et peuvent remettre en cause l'offre déposée sans conséquences financières.

L'acheteur diligente ensuite des expertises du bien et négocie les conditions d'achats. Une fois les parties d'accord, elles procèdent à l'échange des contrats. L'acheteur paie un acompte représentant 10 % du prix de vente et fixe avec le vendeur la date de la réalisation de la vente (« completion date »).

La procédure notariale

Au Royaume-Uni, la grande majorité des ventes sont établies par des avocats (« solicitors »). L'acte de réalisation de la vente (« completion »), tout comme les actes précédents sont rédigés par les avocats. Durant cette étape finale, l'avocat de l'acheteur vérifie les informations obtenues avant l'échange des contrats. S'il n'y a pas de difficultés, il gère avec la banque le transfert de fonds nécessaire pour régler le solde du prix d'achat. C'est à l'avocat de l'acheteur de s'assurer que le bien ne fait pas l'objet d'une hypothèque.

Enfin, c'est encore lui qui procède à l'enregistrement du titre de propriété auprès du Registre de Propriété (« Land Registry »). L'ensemble de la procédure est généralement plus rapide qu'en France, comptez entre 6 et 8 semaines.

Source: myexpat.fr

- **26/08/2019 - Est-il intéressant d'investir dans l'immobilier en Espagne ?**

Le marché immobilier espagnol a retrouvé son dynamisme depuis 2014. Portée par les investissements étrangers, cette croissance a fait augmenter sensiblement les prix, même si ceux-ci n'ont pas encore atteint leur niveau avant la crise en 2008. Les futurs acheteurs peuvent trouver des biens proposés à des prix abordables dans différentes villes, comme Valence, Alicante ou Cadix. Les tarifs y sont encore inférieurs de 30 % comparés aux prix les plus élevés constatés auparavant.

Les prix sont plus chers à Madrid et Barcelone

À la différence des autres villes du pays, la hausse des prix observée à Madrid et Barcelone est plus marquée, notamment en centre-ville. La différence entre le niveau actuel et celui d'avant la crise est seulement de 15 %. Mais certains vendeurs proposent tout de même des prix plus accessibles dans certains secteurs de la capitale catalane.

Ceux qui souhaitent investir dans cette partie sud de l'Espagne trouveront des offres attractives dans les régions de Valence et de l'Andalousie. Le prix du mètre carré pour les maisons dans les villes, comme Séville et Algésiras, se situe entre 1 000 euros et 2 000 euros.

En revanche, ceux qui recherchent des biens situés sur le littoral, près des plages ou avec vue sur la mer, doivent prévoir d'un budget plus conséquent.

Il en est de même pour ceux qui souhaitent acheter un bien dans les îles Baléares.

À noter que les conditions de prêt pratiquées par les établissements bancaires français sont plus strictes lorsqu'il s'agit de financer un projet d'investissement immobilier à l'étranger. Pour trouver les meilleures offres du marché, il est préférable de passer par un courtier immobilier.

Quid des conditions d'emprunt en Espagne ?

Un étranger qui possède déjà un bien au pays de Cervantes peut y souscrire un prêt hypothécaire. À défaut, il doit justifier des revenus élevés pour pouvoir bénéficier d'un crédit immobilier auprès des banques espagnoles.

En principe, le souscripteur doit posséder au minimum un fonds équivalent à 30 % du coût d'acquisition du bien.

À ceci s'ajoutent les taxes et les autres frais liés à l'opération, lesquels représentent environ 15 % du prix d'achat.

Se constituer une épargne avant de se lancer dans un investissement immobilier en Espagne évitera de souscrire un gros prêt.

Source : Meilleurtaux.com

- **22/08/2019 - Le marché immobilier espagnol, stable grâce à sa "grande liquidité"**

Le marché immobilier espagnol reste stable par rapport aux résultats des autres marchés européens, comme en témoigne l'indice immobilier européen Deutsche Hypo Reecox.

Plus précisément, Deutsche Hypo a souligné que la situation du marché immobilier espagnol débutait en 2019 avec "de bonnes bases" et était sur le point de dépasser la barre des 200 points au deuxième trimestre de l'année (198).

L'indice Reecox reflète l'évolution enregistrée dans la situation immobilière en Allemagne, en France, au Royaume-Uni, en Pologne, en Espagne et aux Pays-Bas. Pour ce faire, ils ont calculé les valeurs pour chacun des six pays en fonction de cinq variables d'entrée.

Plus précisément, en Espagne, ces variables sont l'Ibex 35, l'indice immobilier ES BCN 5, l'«Indicateur du climat économique» de la Commission européenne pour l'Espagne, les taux d'intérêt de la Banque centrale européenne (BCE) et les d'intérêt des obligations de l'État espagnol à dix ans.

La directrice de l'agence allemande Deutsche Hypo à Madrid, María Teresa Linares, a souligné que la situation du marché immobilier espagnol "est toujours favorable".

En outre, cela s'explique principalement par "le bon rythme de progression de l'économie espagnole, la grande liquidité du marché et, surtout, la politique de taux d'intérêt en vigueur, qui encourage les investisseurs à investir dans des actifs immobiliers"

Cependant, il a souligné que le principal problème reste le manque d'offre, "principalement en raison de la pénurie de propriétés commerciales et logistiques attractives".

En revanche, Linares a indiqué que le marché des bureaux a enregistré une forte activité au premier semestre. "Non seulement de nouveaux immeubles de bureaux sont en construction, mais, dans de nombreux cas, des réformes sont en cours", a-t-il ajouté.

Comme il l'a souligné, la demande de bâtiments durables en Espagne "augmente", raison pour laquelle de nombreux bâtiments sont en cours de réforme pour répondre à des normes durables.

"En Espagne, l'intérêt pour le développement durable n'est pas simplement une tendance, mais plutôt un changement d'attitude qui dure depuis longtemps", a-t-il déclaré.

Source : [rendezvous.immo](https://www.rendezvous.immo)

- **19/08/2019 - Evolution du marché immobilier en Espagne et prix moyens de vente en Juin 2019**

La reprise du marché résidentiel croit en intensité et en répartition géographique. Le prix moyen des logements en Espagne se situait à 1328€/m² au deuxième trimestre 2018, ce qui représente une augmentation de 6.6% au cours des 12 derniers mois par rapport à l'augmentation de 3.9% enregistrée au premier trimestre 2018. La valeur moyenne de 1300€/m² n'a pas été dépassée depuis le premier trimestre 2013.

Le coût de la vie en Espagne a augmenté de 10.9% depuis le creux atteint au cours du premier trimestre de 2015, principalement en raison de l'évolution du marché résidentiel à Barcelone et à Madrid, qui sont devenus plus chers en moyenne de 48.8% et 41,8% respectivement, de leurs minimums respectifs dans la crise. Malgré un cumul de 11 trimestres consécutif d'augmentations interannuelles, le prix moyen en Espagne est inférieur de 35.2% au niveau maximum atteint en 2007.

Les communautés Autonomes

La Communauté de Madrid (+15.5%), La Navarre (+10.5%) et la Rioja (+10.1%) sont les régions qui ont enregistré la plus grosse augmentation d'année en année au deuxième trimestre. Cinq autres régions, à commencer par les Iles Baléares (+9.9%), la principauté des Asturies (6.1%) et les Iles Canaries (5.7%) montrent une croissance de plus de 5% au cours des 12 derniers mois. La Catalogne, qui il y a un an a été la région autonome la plus dynamique avec des augmentations annuelles supérieures à 11% continue de croître aujourd'hui même si le rythme a ralenti à 4,6% en glissement annuel.

Les provinces

Le marché résidentiel demeure caractérisé par l'avance à différentes vitesses. Les régions uni-provinciales de Madrid (+15.5%), Navarre (+10.5%) et la Rioja (+10,1%) se distinguent parmi les autres provinces comme ayant les fortes croissances de prix du logement au cours de l'année dernière, suivies par les Iles Baléares (+9.9%), les provinces de Valladolid (+9.8%) Guipuzcoa (+7.6%) et Las Palmas (+7%). Au contraire, il n'y a pas de signes évidents d'amélioration dans les provinces de Castillas, d'Estrémadure et de la Galice.

Statistiques pour le deuxième trimestre :

Dans cinq provinces, le prix moyen n'a pas récupéré la moitié de la valeur obtenue en 2007 : Toledo, où l'ajustement de la dernière décennie est de 56.5%, Guadalajara

(-54.8%), Saragosse (-51.1%), Castellón (-50.6%) et Tarragone (-50.2%). En revanche, les chutes cumulées sont moins élevées par rapport aux hausses correspondant aux provinces des Iles Baléares (-23%), Ourense (-25.2%) et Santa Cruz de Tenerife (-28.6%).

Source : lecerclerateagency.com

• 07/08/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en août 2019

Le prix du neuf en baisse de 6% en 3 mois !

Selon Solvia (l'ancien parc immobilier de Sabadell), au second trimestre 2019, le prix moyen des logements neufs a diminué de 6% par rapport au trimestre précédent. Il se stabilise à des niveaux similaires à ceux enregistrés en 2018. Et pourtant le marché est dynamique : environ 30 400 logements neufs ont été vendus au premier semestre, soit 14% de plus qu'au premier semestre de 2018. Cependant, le client est de plus en plus prudent dans ses décisions d'achat et l'adapte à son budget. La demande est suffisante pour couvrir l'offre de logements. Mais pas à n'importe quel prix. Les maisons sont vendues en un temps record et correspondent à la capacité de payer des acheteurs.

Ralentissement des ventes

Au premier trimestre 2019, selon le notariat espagnol, la vente de logements en Espagne ralentit sa croissance. Alors que les prix continuent à augmenter. 138.500 logements ont été vendus entre janvier et mars, soit 1,7% de plus qu'au début de l'année dernière. Le ralentissement est net car au 4ème trimestre de 2018, l'augmentation a dépassé 6%. Et au début de 2017, le taux de croissance était de plus de 20%. À Madrid, on note même une baisse de 1,6%. Encore plus accentuée dans la communauté valencienne (-3,6%), aux Îles Canaries (-6,2%) et aux Îles Baléares (-9,3%) ! Les prix ont augmenté de 3,7% par rapport à l'année précédente. La Galice et les Îles Baléares ont enregistré les plus fortes hausses (respectivement 17,7% et 11,7%). A noter une baisse des prix dans les Îles Canaries (-3,6%).

Madrid et Barcelone à plus de 16 €/m2 la location

Les deux principales métropoles espagnoles ont les prix les plus élevés à la location. Avec 16,50 €/m2 à Barcelone (+1,4% sur un an) et 16,10 €/m2 à Madrid (+4,2%). Et ce malgré les tentatives publiques de contrôle des prix. Trois grandes villes du sud sont à moins de 10 €/m2 : Séville et Malaga à 9,90 €/m2, et Valence à 8,80 €/m2... presque deux fois moins qu'à Barcelone... mais avec une hausse annuelle de 9,2% ! Le prix moyen espagnol est de 11 €/m2.

La location touristique est moins chère et moins demandée

Selon le loueur Rentalia, le prix moyen de location touristique à moins de 15 km d'une plage espagnole en août est de 29,6 euros par personne et par nuit. C'est une baisse de 5% par rapport au prix du mois d'août de l'année dernière. Les cinq côtes les plus chères pour louer un logement en août sont: Majorque, à 46 euros par personne et par nuit (-2,7% par rapport à l'année dernière), Minorque, à 44,5 euros (+10,7%), Barcelone, avec 34,3 euros (-16,1%), Gérone, 33,2 euros (-2,1%) et Malaga, à 33 euros (+5,4%). Quant à la demande, elle a également ralenti cette année. Fin juillet, 88% étaient déjà réservées pour le mois d'août. C'est moins que les 92% de l'année dernière. Ce sont les Canaries qui souffrent le plus avec une baisse du taux d'occupation de 20% voire plus du taux d'occupation. La raison de cette baisse : la concurrence d'autres destinations touristiques en Méditerranée... moins chères.

La commune la plus chère d'Espagne est une île

Selon Idealista, la commune d'Espagne avec le prix moyen d'acquisition le plus élevé d'Espagne est l'île de Formentera (la 4ème île des Baléares) avec une moyenne de 7400 €/m2. Les quatre communes les plus chères qui suivent sont aussi aux Baléares : Deya dans l'île de Majorque avec 5340 €/m2, puis la commune d'Ibiza (5320 €/m2), et deux autres communes de l'île d'Ibiza, Sant Joan de Labritja (5270 €/m2) et Sant Josep de sa Talaia (5110 €/m2). Ce sont de petites communes à part la ville d'Ibiza (50.000 habitants).

Les grandes capitales sont loin derrière avec San Sebastian en 13ème position avec 4370 €/m², Barcelone en 14ème position avec 4210 €/m² et Madrid en 17ème position avec 3810 €/m².

Échange de logements : +44% !

L'échange de logements est une pratique de plus en plus populaire. Et encore plus en période estivale. Selon HomeExchange, l'une des sociétés leader sur ce marché, les réservations d'échange de logements ont augmenté de 44% en Espagne. Cela reflète l'évolution des modèles de tourisme vers la recherche d'une expérience plus immersive qui favorise la possibilité de profiter de la destination au lieu de la « consommer ». En ce sens, et avec une augmentation de 83% des nuitées au cours des deux dernières années, l'Espagne occupe la troisième place du classement après la France et les États-Unis, et précède l'Italie et le Canada. Les villes espagnoles les plus demandées dans les échanges sont Barcelone, Madrid, Valence, Bilbao et Grenade.

Barcelone : programme d'aide à la réhabilitation des logements

En 2018 à Barcelone, environ 40.000 personnes et 16.000 logements ont bénéficié d'aides à la réhabilitation des quartiers. Jusqu'au 29 novembre, la municipalité lance un appel pour des dossiers de subventions pour la réhabilitation intérieure des logements. Ces aides sont destinées aux travaux d'adaptation des réseaux d'eau, de gaz et d'électricité et à la réglementation en vigueur. Ainsi qu'à l'amélioration de l'énergie et de l'habitabilité. Les subventions peuvent atteindre jusqu'à 100% du coût de la réhabilitation, dans la limite de 20.000 euros par logement.

Des hypothèques plus difficiles à obtenir

Le secteur bancaire espagnol avoue avoir resserré les conditions d'octroi de prêts hypothécaires et de crédit à la consommation au cours du deuxième trimestre. Il envisage de le durcir davantage jusqu'à l'automne, tout en veillant à ce que la demande reste stable, notamment grâce aux faibles taux d'intérêt. Cette tendance est conforme aux avertissements des experts, qui disent depuis un certain temps que l'entrée en vigueur de la loi sur les hypothèques (le 17 juin) augmenterait les restrictions imposées au secteur financier. Parmi les raisons qui expliquent ce changement, il y a la batterie de nouvelles contraintes avec la loi, par exemple les frais payés par les banques à la place des clients, la limitation des commissions d'amortissement anticipé (partiel ou total) ou de l'intérêt de retard de paiement qui peut être appliqué aux clients.

Sabadell vend Solvia à Oaktree pour 882 millions €

Début août, Banco Sabadell a signé la vente de 100% de la société de développement Solvia Desarrollos Inmobiliarios (Sdin) au fonds Oaktree. L'opération comprend un important parc immobilier. Elle a été clôturée pour un montant de 882 millions d'euros. Avec cette opération, Sabadell achève pratiquement le nettoyage de son solde d'actifs toxiques. En un an, la banque a procédé à des désinvestissements d'actifs problématiques d'un montant supérieur à 12.500 millions d'euros. Cerberus a été le principal acheteur. Deutsche Bank et Axactor ont aussi acquis des actifs.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **25/08/2019 - La Chine va réformer le taux d'intérêt des crédits immobiliers aux particuliers**

BEIJING, 25 août (Xinhua) -- Dans le cadre de nouvelles mesures visant à réglementer la croissance du marché immobilier, la Chine a décidé de mieux axer le taux d'intérêt des crédits immobiliers octroyés par les banques commerciales aux particuliers sur le marché.

La banque centrale chinoise a annoncé dimanche qu'elle remplacerait le taux d'intérêt de référence par le taux préférentiel, afin de fixer le taux d'intérêt des nouveaux prêts immobiliers octroyés par les banques commerciales aux particuliers.

Introduit en 2013, le taux préférentiel fonctionne comme une référence basée sur le marché pour permettre aux prêteurs de fixer leurs taux d'intérêts. La Banque populaire de Chine (banque centrale) a publié samedi un plan visant à améliorer et réformer le mécanisme du taux préférentiel du pays.

La nouvelle politique sur le taux d'intérêt des crédits immobiliers octroyés par les banques commerciales vise à garantir "un logement pour habiter, non pour spéculer", et à faciliter le développement d'un mécanisme de gestion à long terme du marché immobilier, selon la banque centrale chinoise.

Source: French.xinhuanet.com

- **24/08/2109 - NYU Shanghai lance un nouvel institut dédié à l'immobilier**

SHANGHAI, 24 août (Xinhua) -- L'Université de New York de Shanghai (NYU Shanghai) a co-créé un nouvel institut universitaire à Shanghai avec l'Ecole d'études professionnelles de l'Université de New York (NYUSPS) pour se focaliser sur la recherche immobilière en Chine et dans d'autres marchés émergents.

L'Institut pour les villes et l'immobilier dans les marchés émergents, ayant pour objectif de devenir un lieu central pour l'éducation et la recherche professionnelles avancées dans le domaine de l'immobilier en Chine et dans d'autres marchés émergents, offrira des programmes de formation de cadres à court terme à Shanghai à partir du printemps 2020, selon NYU Shanghai, premier institut d'enseignement supérieur sino-américain en Chine.

L'institut sera conjointement supervisé par NYU Shanghai et l'Institut de l'immobilier Schack du NYUSPS, leader internationalement reconnu dans l'éducation et la recherche en matière d'immobilier. Il s'agit du premier partenariat de l'institut Schack en Chine.

"C'est le moment idéal pour lancer cette initiative", a indiqué Susan Greenbaum, doyenne par intérim du NYUSPS. "Le marché immobilier chinois est prospère, et nous nous réjouissons de l'opportunité de faire partie de cette entreprise formidable, dans des domaines allant du développement et de la construction à la durabilité, en passant par la technologie immobilière et le secteur émergent des fonds de placement immobilier en Chine".

Source: French.xinhuanet.com

- **15/08/2019 - Les prix des logements restent stables en Chine en juillet**

BEIJING, 15 août (Xinhua) -- Les prix des logements dans les 70 principales villes chinoises sont restés stables avec une légère hausse dans de grandes villes en juillet, selon les données officielles jeudi.

Les prix des logements neufs dans les quatre villes de premier plan, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont augmenté de 0,3% en glissement mensuel en juillet, contre 0,2% en juin, a indiqué le Bureau d'Etat des statistiques dans un communiqué en ligne.

Sur une base mensuelle, les prix des logements neufs dans les 31 villes de deuxième plan et ceux dans les 35 villes de troisième plan ont tous augmenté de 0,7% par rapport à juin.

A la revente, les prix des logements des villes de premier plan ont augmenté de 0,3% en base mensuelle en juillet. Ils sont restés inchangés en juin par rapport à mai. Dans les villes de deuxième plan, ces prix ont affiché une progression de 0,4%, soit 0,1 point de pourcentage de plus que le mois précédent.

Toujours lors de la revente, les villes de troisième plan ont vu les prix des logements progresser de 0,7%, avec un taux de croissance identique à celui de juin.

Selon Liu Jianwei, statisticien en chef du BES, les gouvernements locaux visent à stabiliser les prix du foncier, les prix des logements ainsi que les attentes et à mieux appliquer le mécanisme de la réglementation immobilière à long terme en juillet afin de réaliser un développement stable du marché immobilier.

Sur une base annuelle, les prix des logements neufs et anciens ont augmenté dans la majeure partie des villes chinoises, à un rythme inchangé ou moins soutenu toutefois, la croissance étant plus robuste dans les villes de deuxième et troisième plan que dans de grandes villes telles que Beijing et Shanghai.

Les prix des logements neufs dans les quatre villes de premier plan ont grimpé de 4,3% en juillet, et ceux dans les villes de deuxième et troisième plan de 10,7% et de 10,2% respectivement.

Source: French.xinhuanet.com

- **10/08/2019 - La Chine inspectera les politiques de prêt immobilier dans 32 villes**

BEIJING, 10 août (Xinhua) -- La Chine lancera une inspection ciblée sur les activités des banques liées à l'immobilier dans 32 villes, dont Beijing, Shanghai et Shenzhen, pour voir si leurs politiques de crédit sont conformes aux règlements gouvernementaux.

La Commission de contrôle des banques et des assurances (CCBA) a publié une circulaire précisant les principales tâches de l'inspection, y compris l'examen de la façon dont les politiques de crédit immobilier des banques ont été mises en œuvre, a rapporté le quotidien China Securities Journal.

La CCBA examinera également les services de financement des banques pour l'immobilier et l'aménagement des terrains, afin d'empêcher les prêts à des entreprises ou à des projets non admissibles, ainsi que la mise en œuvre de politiques de crédit différenciées pour le logement individuel.

Cette décision intervient alors que la Banque populaire de Chine, banque centrale du pays, a appelé ce mois-ci les banques à maintenir leurs prêts dans le secteur immobilier à un niveau raisonnable tout en augmentant le soutien en matière de crédit aux domaines clés et aux maillons faibles.

Les banques doivent adhérer au principe selon lequel "les logements sont faits pour y vivre, pas pour la spéculation", ajuster et optimiser leurs structures de crédit et mettre en œuvre des mécanismes à long terme pour maintenir le développement sain du marché immobilier, a souligné la banque centrale.

Des données antérieures ont montré que les prêts de la Chine dans le secteur immobilier avaient augmenté à un rythme plus lent au premier semestre, alors que les restrictions gouvernementales sur les achats restent en place dans des grandes villes.

À la fin du deuxième trimestre, l'encours des prêts au secteur immobilier s'élevait à 11.040 milliards de yuans (environ 1.570 milliards de dollars), en hausse de 14,6% sur un an, selon les données de la banque centrale.

Source: French.xinhuanet.com