

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE JUILLET 2019

Maroc

- ▶ Hausse de 2,14% des volumes de ventes du ciment au premier semestre ;
- ▶ Adoption d'une nouvelle approche par le Groupe Al Omrane pour valoriser et redynamiser les villes nouvelles et pôles urbains en les dotant de composantes structurantes centrales économiques et sociales ;
- ▶ Entrée en vigueur du référentiel des prix immobiliers à Casablanca pour vendeurs et acquéreurs ;
- ▶ Mise en place d'un nouveau dispositif de lutte contre la spoliation foncière ;
- ▶ Hausse de l'encours du crédit-bail immobilier de 8,1% ciblant ainsi 433 projets ;
- ▶ Bond de l'encours des crédits immobiliers de 4,2%.

France

- ▶ Hausse des permis de construire de +2,5% par rapport aux trois mois précédents ;
- ▶ Baisse des mises en chantier de 6,1% par rapport aux trois mois précédents ;
- ▶ Repli des mises en chantier sur un an de 5,2 et 6,6% pour les permis de construire ;
- ▶ Conclusion d'un partenariat avec des plateformes d'annonces de location en ligne et un réseau d'agences immobilières pour fournir un indicateur précis de loyer pour toute la France ;
- ▶ Baisse des taux d'intérêt des prêts immobiliers en juillet à 1,21% ;
- ▶ Repli du volume des ventes des maisons individuelles en 2018, de plus de 11 % ;
- ▶ Prolongation du PTZ plébiscitée pour sauver le marché des maisons individuelles ;
- ▶ Déclinaison de l'activité dans la construction de logements de 3,1%. Au début de l'année ;
- ▶ Hausse des prix au deuxième trimestre 2019 de 2,3% contre +4,3% sur la même période en 2018 ;
- ▶ Progression du volume des ventes dans l'ancien de 4,5% au 1er semestre en comparaison avec la même période de l'année précédente, ou des prix, qui marquent une augmentation de 2,4%.

Etats-Uni

- ▶ Hausse des promesses de ventes de 2,8% en juin par rapport à mai. Sur un an ils ont bondi de 1,6% ;
- ▶ Bond des prix immobiliers dans les 20 principales métropoles de 2,4% sur un an en mai ;
- ▶ Rebond des ventes de logements neufs de 7,0% en juin ;
- ▶ Chute des reventes de 1,7% et baisse de logements existants de 2,2% sur un an ;
- ▶ Hausse du prix médian des logements de 4,3% par rapport à juin 2018 ;
- ▶ Repli des mises en chantier de 0,9% en juin et de 9,2% pour les immeubles d'habitation ;
- ▶ Chute des permis de 16,8% en juin avec une progression pour maisons individuelles de 0,4% ;
- ▶ Progression de l'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier à 65 en juillet ;
- ▶ Baisse des dépenses de construction de 0,8% en mai après une hausse de 0,4% en avril (baisse des constructions privées de 0,7% et les dépenses publiques de 0,9%) ;
- ▶ Fléchissement de l'investissement dans des projets résidentiels privés de 0,6%.

Royaume-Uni

- ▶ Chute des prix de l'immobilier résidentiel de près de 10% entre le début de 2019 et la fin de 2021 ;
- ▶ Repli des prix immobiliers à Londres de 4,4% en juin en variation annuelle ;
- ▶ Ralentissement de la croissance des prix immobiliers dans l'ensemble du pays à 1,2.

Espagne

- ▶ Hausse de 10,4% des prix des logements neufs en un an ;
- ▶ Bond des prix immobiliers de 1,7% au second trimestre ;
- ▶ Ralentissement des prêts hypothécaires, soit 5,5% de moins qu'un mois auparavant ;
- ▶ Chute du nombre de contrats de loyer de 7,8% pour les cinq premiers mois de l'année par rapport à la même période de l'année dernière suite à la nouvelle réglementation locataire ;
- ▶ Chute du volume d'investissement de 39% au premier semestre de 2019, % par rapport à la même période de 2018.

Chine

- ▶ Hausse des prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang de 0,2% en base mensuelle en juin, de 0,8% dans les 31 villes de deuxième rang, et de 0,7% dans les 35 villes de troisième rang ;
- ▶ Bond des investissements dans l'immobilier de la Chine de 10,9% en glissement annuel au premier semestre. La croissance a été plus lente que l'expansion de 11,8 % enregistrée au premier trimestre ;
- ▶ Bond des prix moyens des logements dans 100 villes sondées de 1,45% au cours des six premiers mois ;
- ▶ Stabilité du marché à la revente au cours des six premiers mois de l'année.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-15

- 18/07/2019 - Éco-Cité Zenata : Après Mfadel et Al Akaria, la CGI pour le quartier résidentiel
- 15/07/2019 - Les ventes du ciment progressent, le BTP souffre
- 10/07/2019 - Marchica Med renforce l'offre touristique sur la Cité d'Atalayoun
- 10/07/2019 - Al Omrane valorise son foncier pour l'investissement
- 09/07/2019 - Le nouveau référentiel des prix immobiliers est entré en vigueur à Casablanca
- 09/07/2019 - Spoliation foncière: La réforme du DOC en examen
- 02/07/2019 - Bouygues Immobilier quitte le Maroc
- 01/07/2019 - 16.000 nouveaux projets concrétisés grâce au leasing en 2018
- 01/07/2019 - Crédits immobiliers : Un encours de 273 milliards DH à fin mai
- 01/07/2019 - Prix de l'immobilier : de nouvelles règles pour vendeurs et acquéreurs

France

P 16 - 35

- 15/07/2019 - La prolongation du PTZ plébiscitée pour sauver le marché des maisons individuelles
- 12/07/2019 - Tendances du marché immobilier en France sur le dernier trimestre
- 09/07/2019 - Le secteur privé est appelé à coopérer avec les pouvoirs publics pour redynamiser les territoires
- 05/07/2019 - Le marché de la construction patine et les marges du bâtiment continuent de s'éroder
- 04/07/2019 - Immobilier : la conjoncture contredit les inquiétudes de la Fnaim
- 03/07/2019 - Logement : des indicateurs au vert dans l'immobilier ancien
- 03/07/2019 - Immobilier: l'État veut connaître l'évolution des loyers
- 03/07/2019 - Le marché français de l'immobilier de luxe a le vent en poupe
- 03/07/2019 - Le marché de l'immobilier français en 2019
- 01/07/2019 - L'immobilier pourrait battre des records en 2019

Etats-Unis

P 36 - 39

- 01/07/2019 - USA/Immobilier-Baisse inattendue des dépenses de construction

Royaume-Uni

P 40 - 43

- 19/07/2019 - GB/Indicateurs-Le déficit budgétaire s'est encore creusé en juin
- 19/07/2019 - Récession prévue au Royaume-Uni en cas de Brexit sans accord

Espagne

P 44 - 46

- 03/07/2019 - Les News de Juillet 2019

Chine

P 47- 48

- 15/07/2019 - Chine : les prix des logements restent stables en juin
- 15/07/2019 - Chine : les investissements dans l'immobilier en hausse de 10,9% au premier semestre
- 04/07/2019 - Les prix des logements en Chine restent essentiellement stables au premier semestre

[Lire le détail...](#)

- **31/07/2019 - Prix de l'immobilier: la situation à Casablanca, Rabat, Marrakech et Tanger**

Le marché immobilier a été marqué en 2018 par un accroissement du nombre des transactions de 4,8% et une stagnation des prix globalement, selon le rapport annuel de Bank Al-Maghrib (BAM).

Ainsi, les ventes ont augmenté de 3,3% pour les actifs résidentiels, de 8,7% pour les terrains et de 9,6% pour les biens à usage professionnel, tandis que les prix sont restés quasiment stables pour les trois catégories, précise ce rapport présenté, lundi à Tétouan, devant le roi Mohammed VI, par le Wali de Bank Al-Maghrib Abdellatif Jouahri.

Par ville, les prix à Marrakech ont diminué de 5,3%, fait savoir la même source, indiquant que ce recul, le plus important depuis la mise en place de l'indice des prix en 2006, a concerné toutes les catégories d'actifs et a été de 2,5% pour le résidentiel, de 7,2% pour les terrains et de 1,4% pour les biens à usage professionnel.

De même, le nombre de transactions a poursuivi sa tendance baissière entamée en 2015 dans la ville ocre, accusant un repli de 15,7%, résultat de régressions respectives de 19,9%, 0,9% et 37,6% pour les trois catégories d'actifs.

Au niveau de Casablanca, les prix ont connu une nouvelle augmentation de 1,3% globalement, de 1,5% pour le résidentiel et de 0,9% pour le foncier, les biens à usage professionnel s'étant, en revanche, dépréciés de 1,2%.

Les transactions ont, pour leur part, accusé un recul de 3,5% dans la capitale économique du Royaume, reflétant principalement la baisse de 6,6% des ventes portant sur le résidentiel. A l'inverse, des accroissements respectifs de 8,6% et 16,7% ont été enregistrés pour les terrains et les biens à usage professionnel.

A Tanger, le marché a affiché une amélioration aussi bien des prix que des transactions. Les ventes du résidentiel ont progressé de 16,3% à des prix en hausse de 1,8%. Ces taux ont été respectivement de 51,4% et 2,6% pour le foncier, et de 29,7% et 5,7% pour les biens à usage professionnel.

Concernant Rabat, les prix ont crû de 3,6% après avoir baissé de 1,1% en 2017, avec des appréciations de 3,8% pour le résidentiel, de 8,5% pour les terrains et de 1% pour les locaux à usage professionnel. Les ventes ont augmenté en parallèle de 26,1% pour le résidentiel et de 25,8% pour le foncier, celles portant sur les biens à usage professionnel ayant reculé de 4,8%.

Source : esiteinfo.com

- **25/07/2019 - Crise de l'immobilier: Un secteur en mal de relance**

Avec plus d'un million d'emplois, le secteur de l'immobilier, deuxième pourvoyeur d'emplois au Royaume, attend sa relance.

Le cycle baissier du marché immobilier entame sa quatrième année successive sans que les opérateurs du secteur soient en mesure de voir le bout du tunnel. Les symptômes de cette crise qui dure sont plus qu'évidents : un stock d'invendus couplé à un ralentissement des transactions, sans oublier la double rareté du foncier et du financement. Résultat : baisse des mises en chantier pour cause, notamment de baisse de visibilité. Cette baisse de la production du bâti est entretenue et aggravée par une crise du côté de la demande. En effet, les ménages censés bénéficier de cette offre ne sont plus en mesure de lever les fonds auprès des banques. En manque de pouvoir d'achat, elles ne peuvent faire face à l'acquisition de logements en puisant uniquement dans leur épargne personnelle. Et ce, à un moment où le besoin de logement se fait de plus en plus sentir, non seulement pour les couches populaires mais aussi pour les classes moyennes. Classes moyennes qui sont en quête d'au moins de 240.000 unités pour des logements variant entre 400 000 et 950 000 dirhams. Classes moyennes qui cherchent

inlassablement plus de 480 000 unités pour des surfaces qui oscillent entre 80 et 150 mètres carrés.

Si certains professionnels du secteur invoquent la sur-taxation du secteur, d'autres n'en sont pas moins convaincus que ce n'est que du côté de la demande que la relance peut venir. Pour Rachid Khayatey, vice-président de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI), « en plus de l'insolvabilité des ménages, la crise de la demande repose sur deux autres facteurs non moins importants que sont l'attentisme et la quête d'opportunités ainsi que la perte de confiance entre acquéreurs et promoteurs ». Pour Khayatey, les promoteurs se plaignent le plus souvent des taxes touchant la conservation foncière ou celles des régies, taxes qui sont devenues, dit-il, égales aux coûts des travaux. Mais, il estime n'en pas moins que la crise n'est pas une crise d'offre, de terrains ou de surproduction. Les autres blocages sur lesquels insistent les promoteurs se trouvent non seulement du côté des autorisations, mais aussi du secteur bancaire qui tourne actuellement le dos aux acquéreurs et aux promoteurs. S'ajoutent à tous ces facteurs, les lenteurs administratives, la stagnation au niveau de l'octroi des terrains.... Le tout dans le cadre d'un marché où les prix sont arrivés aux plus bas niveaux et ne peuvent baisser plus. C'est ce qui pousse les promoteurs à proposer une relance par la demande. Une demande qui ne suit pas en raison de la baisse du pouvoir d'achat.

Or, jusqu'ici, aucune mesure n'est venue, du côté des pouvoirs publics pour redynamiser le secteur. La loi de finances 2019 n'a aucunement répondu ni aux attentes des promoteurs ni à celles des acquéreurs, notamment en instaurant de nouvelles incitations au profit des ménages.

Source : maroc-hebdo.press.ma

- **18/07/2019 - Éco-Cité Zenata : Après Mfadel et Al Akaria, la CGI pour le quartier résidentiel**

Après le groupe Mfadel et Al Akaria Développement, c'est au tour de la CGI de se positionner sur le marché résidentiel de l'Éco-Cité Zenata. Le bras immobilier de la Caisse de dépôt et de gestion (CDG) devra dévoiler ses premiers projets d'ici début 2020. En attendant, la commercialisation des premiers projets du quartier résidentiel est lancée.

Les premières offres de logement de l'Éco-Cité Zenata s'accélèrent. Après le groupe Mfadel et Al Akaria Développement, c'est au tour de la CGI de se positionner sur le marché résidentiel de la ville nouvelle Zenata. Le bras immobilier de la Caisse de dépôt et de gestion (CDG) devra dévoiler ses premiers projets d'ici début 2020. «Il est tout à fait naturel que la CGI soit présente dans la composante résidentielle de l'Éco-Cité Zenata. La CGI arrive en fin d'année ou au plus tard en début d'année prochaine», a déclaré au journal «Le Matin» Amine El Hajhouj. Le directeur général de la Société d'aménagement Zenata (SAZ) s'exprimait le 18 juillet lors d'une rencontre sur le développement résidentiel de l'Éco-Cité Zenata et l'état d'avancement des différents projets. En attendant la CGI et d'autres promoteurs immobiliers, ce sont, comme prévu, les groupes immobiliers Mfadel et Al Akaria Développement qui ouvrent le bal. Ces derniers viennent, en effet, de lancer la commercialisation de leur projet immobilier situé dans le premier quartier résidentiel de l'Éco-Cité Zenata. Le groupe Mfadel développe le projet Zenata Tower, «l'une des premières tours bioclimatiques au Maroc», selon Yassine Mfadel, directeur général du groupe. Cette tour de 16 étages, un projet fermé et sécurisé, est constituée de 4 immeubles avec piscine et galerie commerciale comportant 128 unités résidentielles. Ces dernières sont proposées à un prix oscillant entre 10.500 et 12.500 DH le mètre carré (m²). S'agissant du groupe Al Akaria Développement, il propose «Next House Zenata Eco City». Ce projet est composé de 2 tranches bâties sur 4.500 m² offrant chacune une piscine et un kids club. «Le projet compte 4 immeubles en R+4, R+7, R+9 et R+12, totalisant 140 appartements de 2 à 3 chambres, des duplex et des penthouses... Les prix démarrent à 10.500 DH/m²», a indiqué Reda Halify, PDG du groupe Al Akaria Développement.

«Les programmes immobiliers de l'Éco-Cité Zenata répondent un cahier des charges précis permettant le développement d'immeubles résidentiels à hauteurs variables pour un meilleur ensoleillement et vis-à-vis. Les logements seront équipés de la fibre optique et

de compteurs numériques permettant un meilleur suivi et l'optimisation de la consommation des foyers», souligne le top management de la SAZ. Globalement, le premier quartier résidentiel de l'Éco-Cité Zenata, baptisé «La Ferme» s'étend sur 70 hectares. Situé à moins de 400 m de la mer, il comprend un parc de 6 hectares, un parcours sportif de 5 km de circuit linéaire et un circuit piétons de 12 km, notamment. L'offre porte également sur tous les services et équipements de proximité nécessaires, dont 8 établissements scolaires, 2 mosquées, des complexes socio-culturels et des centres de commerces. Rappelons que le projet de l'éco-cité s'étale sur plus de 1.800 hectares, dont 470 sont dédiés aux espaces verts. L'investissement global s'élève à 23 milliards de DH, dont 11 milliards pour la phase I. Jusqu'ici 9 milliards de DH ont été investis. Le développement de la ville nouvelle interviendra en plusieurs tranches pour accueillir 300.000 habitants, principalement la classe moyenne émergente, et 100.000 emplois à l'horizon 2042.

Source : *lematin.ma*

• 17/07/2019 - Efficacité énergétique et logement écologique

Un enjeu économique majeur

Secteur énergivore, le bâtiment consomme 36% de l'énergie totale consommée, dont 29% pour le résidentiel et 7% pour le tertiaire. Il est l'un des plus grands responsables des émissions de CO2. Des actions ont été lancées afin de réduire la consommation énergétique dans les bâtiments.

Dans le secteur de l'immobilier et du bâtiment, il faut bien séparer le bon grain de l'ivraie. Non seulement par rapport aux normes de qualité de construction classiques, mais aussi et surtout par rapport aux nouvelles normes d'efficacité énergétique en vigueur. La loi La loi 47-09 sur l'efficacité énergétique a mis en place, entre autres, une réglementation thermique du bâtiment et des normes y afférentes. Et pour cause, le secteur est énergivore. La consommation énergétique dans le bâtiment représente plus de 25% de la consommation énergétique finale, dont 7% au niveau du tertiaire.

Même si elle est devenue obligatoire, beaucoup de promoteurs ne l'appliquent pas. Mais d'autres ont été pionniers en se lançant dans cette aventure de la réduction de la consommation d'énergie et de la réduction de l'empreinte carbone il y a quelques années déjà avec l'ADEREE (Agence nationale pour le développement des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique), devenue AMEE (Agence marocaine d'efficacité énergétique), chargée de mettre en oeuvre le programme national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment qui s'inscrit, lui, dans le cadre de la stratégie énergétique gouvernementale. Ce programme vise à contribuer ainsi à l'objectif national d'économie de 12% d'énergie fossile à l'horizon 2020, soit plus d'un milliard de DH d'économie par an.

Choix d'équipements

Dans le bâtiment, il s'agit d'appliquer les mesures d'efficacité énergétiques dans la conception des bâtiments comme l'isolation, l'orientation du bâtiment... et le choix d'équipements d'éclairage, d'électroménager, de climatisation et de chauffage plus efficaces. Le Programme d'Efficacité Énergétique dans le Bâtiment en partenariat avec le PNUD, et les départements de l'Habitat, de la Santé, du Tourisme et de l'Éducation Nationale, mis en place depuis 2010, visait l'instauration d'une réglementation thermique pour les bâtiments résidentiels et tertiaires. Une carte de zonage climatique du Maroc avait été aussi élaborée. En outre, le programme prévoyait des actions pilotes afin de démontrer la rentabilité des investissements proposés avec la réalisation de centaine d'audits énergétiques dans les établissements hôteliers, de la santé... C'était l'un des objectifs de l'appel à proposition de la part de la Commission Européenne et de l'AMEE (ex ADEREE) qui a été lancé en mars 2011, avec une enveloppe de 10 millions d'euros destinée à la réalisation de projets de démonstrations qui intègrent la réglementation thermique.

Neuf projets avaient été retenus et contractualisés en décembre 2011. Des logements sociaux mais aussi des bâtiments à usage de bureaux et des établissements touristiques

ont vu le jour Casablanca, Marrakech, Larache, Tanger, El Hajeb, Nador et Tinghir ont servi d'exemple.

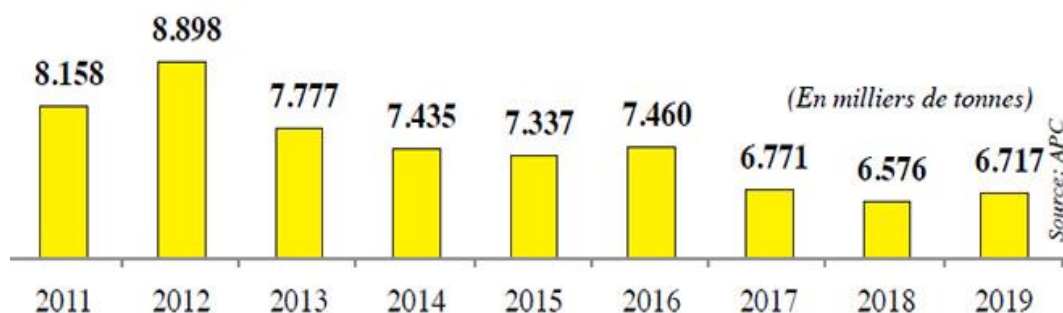
Source : maroc-hebdo.press.ma

- **15/07/2019 - Les ventes du ciment progressent, le BTP souffre**

Hausse de 2,14% des volumes au 1er semestre

Malgré la frénésie de certains chantiers de réfection, les grosses commandes se font rares

Comparatif des ventes semestrielles



Malgré la hausse enregistrée au premier semestre, les ventes sont loin de retrouver les niveaux atteints entre 2011 et 2016

La hausse de 2,14% des volumes de ventes du ciment au premier semestre n'arrive pas à convaincre les professionnels du BTP. « Cette progression n'est qu'une correction du marché », tempête un chef d'entreprise. « Car, malgré une reprise du marché du ciment, le BTP est toujours à la peine. Certes, il y a des petits travaux de réfection de chaussées dans les centres urbains, mais il n'y a pas de grosses commandes », enchaîne un autre opérateur. La commande publique représentant près de 80% des marchés BTP n'arrive toujours pas à décoller, malgré les promesses gouvernementales.

Une morosité confirmée par les chiffres publiés par l'Association professionnelle des cimentiers (APC). Les volumes absorbés par les infrastructures ont chuté de 20,36% au premier semestre consommant à peine 232.695 tonnes, soit près de 60.000 tonnes en moins par rapport à la même période de 2018. La composante distribution (vrac), qui représente plus de 70% des ventes, a reculé également de 1,57%.

Toutes catégories confondues, les ventes au premier semestre ont atteint 6,7 millions de tonnes contre 6,57 millions un an auparavant. Ces volumes s'approchent de ceux écoulés au premier semestre 2017, mais loin derrière les ventes, structurellement euphoriques, entre 2016 et 2011 (voir infographie). C'est l'auto-construction qui entretient le marché cimentier. Pour le seul mois de juin, les écoulements ont atteint 849.524 tonnes, soit une progression de 4,13% par rapport à la même période de l'année dernière. La composante infrastructure était également en berne (-5,3%).

La dernière note de conjoncture du HCP confirme également le ralentissement de l'activité de la construction au deuxième trimestre, affichant une hausse de 1,1% de sa valeur ajoutée, au lieu de +1,5% au trimestre précédent. Le secteur aurait continué de souffrir de la faiblesse de la demande adressée à l'immobilier résidentiel, comme l'atteste la baisse de 1,1% des crédits accordés aux promoteurs immobiliers à fin avril, précise le HCP. Par ailleurs, la dernière enquête de conjoncture du HCP, menée auprès des chefs d'entreprise de la construction, appuie cette évolution au ralenti. Les carnets de commandes des opérateurs du BTP seraient restés peu garnis, avec un ralentissement de l'activité dans le bâtiment et le génie civil.

Source : leconomiste.com

- **10/07/2019 - Marchica Med renforce l'offre touristique sur la Cité d'Atalayoun**

Dix ans après son lancement, Marchica Med s'érige en tant que grand projet touristique et urbanistique d'exception qui contribuera à coup sûr à la promotion du développement économique et social de la région de l'Oriental.

C'est ce qu'a confirmé Said Zarrou, président du directoire de Marchica Med, en marge de la célébration lundi à Nador de la première décennie d'exercice de cette société d'État chargée de l'aménagement et la mise en valeur du site de la Lagune de Marchica. L'attractivité touristique de la zone sera renforcée par l'ouverture le 15 juillet d'un nouvel hôtel de luxe. Il s'agit du «Marchica Lagoon Resort» (MLR), un établissement d'une superficie de 3,75 hectares et doté de 93 chambres. «Cette unité hôtelière haut de gamme, érigée au cœur de la Cité d'Atalayoun, a tenu à accorder la priorité d'emploi aux jeunes issus de la région, soit plus de 70% de l'ensemble du personnel», peut-on relever du président du directoire de Marchica Med.

Propriété à parts égales de l'ONCF et de l'agence Marchica, le MLR a été confié au célèbre Palace La Mamounia, afin d'en assurer la gestion. Il est également prévu de construire d'autres hôtels de 3, 4 et 5 étoiles. Le but étant de satisfaire tous les budgets, de promouvoir l'écotourisme et accompagner la relance socio-économique que connaît la région. Occupant un site initialement dédié aux dépôts de matériaux de lavage de minerai de fer, la Cité d'Atalayoun, une presque-île avec vue sur la lagune Marchica, s'est complètement métamorphosée en un espace de villégiature unique avec un port de plaisance, des unités hôtelières et une académie de golf, en sus d'un studio d'amélioration des techniques golfiques de dernière génération. La Cité d'Atalayoun compte également les «Résidences de l'Académie», qui constituent le premier projet résidentiel haut standing réalisé par Marchica Med, avec 145 appartements dont 60 résidences touristiques et 85 unités destinées à la vente. D'une superficie totale de 154 hectares, le site de la Cité d'Atalayoun dispose d'une Marina qui offre 144 places d'amarrage pour des bateaux de plaisance à voile et moteur.

La Cité c'est aussi 45.000 arbres plantés, 650 villas et 2.230 appartements et une zone d'animation sportive et de loisirs offrant une pléthore d'activités, dont un Beach club et un restaurant du golf.

Source : Aujourd'hui.ma

- **10/07/2019 - Al Omrane valorise son foncier pour l'investissement**

Le Groupe table sur 1,5 milliard de dirhams

Valoriser et redynamiser les villes nouvelles et pôles urbains en les dotant de composantes structurantes centrales économiques et sociales, telle est la nouvelle approche adoptée par le Groupe Al Omrane. Cette vision stratégique a été étalée à Montréal marquant ainsi le lancement d'un nouveau dispositif d'investissement baptisé «Istitmar». Ce projet a été présenté en détail lors d'une conférence sur les opportunités d'investissement au Maroc tenue récemment en marge du Salon «Al Omrane Expo-MDM». Avec un investissement à terme de 1,5 milliard DH, le projet Istitmar donnera une nouvelle vocation aux agglomérations aménagées par la holding. «Montréal a été une occasion de lancer ce projet d'envergure sachant que nous prévoyons un roadshow dédié à ce projet en vue d'approcher les investisseurs aussi bien locaux que résidant à l'étranger», confie à ALM Mohamed Tisqi, directeur du pôle stratégie marketing et réseau commercial d'Al Omrane.

Le Groupe a en effet exposé lors de l'étape canadienne les différents aspects du projet Istitmar dont «Istitmar de proximité» qui porte sur la création d'équipements socio-économiques (écoles, centres commerciaux, boulangeries, etc.) au niveau des villes nouvelles et pôles urbains. Mais l'élément le plus saillant reste le volet qui concerne les constructions d'infrastructures Centrale et d'envergure capables de drainer un flux d'activité important au sein de ces villes. Une orientation qui confirme la volonté du Groupe d'encourager l'installation de la population au sein de ces nouveaux pôles urbains. Pour ce faire, un travail préliminaire a été engagé ayant permis d'identifier une

quarantaine de projets. «Nous avons lancé une étude avec un cabinet spécialisé pour déterminer les projets qui contribueront à l'augmentation de l'activité de ces villes.

Ce travail a été complété par une banque d'affaires ayant élaboré les business plans de chaque projet en tenant compte des spécificités et écosystèmes des villes cibles», relève-t-on de M. Tisqui. Le cheminement de ce projet s'est fait en 5 étapes dont 4 déjà achevées. Il s'agit de l'identification du besoin et des attentes de chaque ville en termes d'infrastructures, la définition des vocations des villes en cohérence avec leur environnement et potentiel de développement, la définition pour chaque ville d'un ensemble de composantes structurantes ainsi que l'élaboration d'un business plan par composante et définition d'une structure financière et institutionnelle adéquate.

Après avoir coché toutes ces cases, Al Omrane procède au placement des différentes composantes conformément à une stratégie de placement adéquate pour chaque projet en fonction de sa nature. Globalement 4 villes nouvelles et deux pôles urbains ont été identifiés. Il s'agit de Charafat, Tamesna, Tamansourt, Sahel-Lakhyayta, Ras El Ma et Al Aroui où des lots de terrain seront commercialisés pour la réalisation de Retail Park, écolodge, zones logistiques, centre de formation professionnelle, Outlet, hôtels, centre commercial de recyclage, etc.

Source : Aujourd'hui.ma

• **09/07/2019 - Le nouveau référentiel des prix immobiliers est entré en vigueur à Casablanca**

Il est en vigueur depuis le 1 juillet et est hébergé chez la Conservation Foncière. Ce nouveau référentiel commun des prix immobiliers à Casablanca présente à la fois des similitudes et des différences par rapport à l'ancien. Voici quelques explications.

Voici le lien pour consulter la carte interactive du nouveau référentiel commun des prix immobiliers à Casablanca.

L'ancien référentiel des prix de la capitale économique, entré en vigueur en 2015, a été actualisé une fois en 2016. Il posait plusieurs problèmes :

- Les prix de référence étaient parfois dépassés par l'évolution du marché pour les biens neufs, récents et anciens.
- Les surfaces spécifiques (balcons, garages...) n'étaient pas prises en compte.
- Les biens immobiliers mal situés ou mal orientés n'étaient pas pris en compte.
- Les références de la DGI et celles de la Conservation foncière étaient parfois différentes.

Le nouveau référentiel commun était attendu depuis 2017. Lors des Assises de la fiscalité de mai 2019, le ministre de l'économie et des finances a annoncé une entrée en vigueur proche.

En juin dernier, la convention de mise en place de ce référentiel a été signée par la DGI et la Conservation Foncière, sous la présidence de Mohamed Benchaâboun et en la présence de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI).

Le 1er juillet, les nouvelles références pour Casablanca sont entrées en vigueur comme prévu. La généralisation à toutes les villes est prévue d'ici juin 2020.

Pour rappel, le référentiel des prix immobiliers contient les prix minima que prend en considération l'administration pour le calcul de l'impôt sur les profits fonciers, les droits d'enregistrement et les droits de la conservation foncière.

Les nouveautés du nouveau référentiel

Voici ce qu'apporte le nouveau référentiel commun des prix :

- Une actualisation des prix au moins chaque année et autant de fois que le marché l'exigera.

- Prise en compte des moyennes constatées dans les contrats conclus durant les 12 derniers mois au lieu des 36 derniers mois.
- Un zoning plus détaillé : 349 zones.
- Un seul prix est retenu par zone et par type de bien, auquel un abattement de vétusté est appliqué. Dans l'ancien référentiel, des prix étaient fixés selon la classe d'âge du bien: neuf, récent (entre 6 et 15 ans) et ancien (dépassant 15 ans).
- Des abattements sont introduits pour les surfaces spécifiques (balcons, garages...).
- La prise en compte de l'immobilier professionnel, commercial, industriel, touristique, artisanale et agricole.

Médias24 a consulté le nouveau référentiel des prix et l'a comparé à l'ancien dans certaines zones.

Deux exemples pour comprendre l'évolution

A Casa Maârif par exemple, les références de la zone CC-MA28 concernaient indifféremment les quartiers suivant : Quartier des Hôpitaux, Quartier des Hôpitaux Extension, Hay Raja, Tantonville Ouest délimité par Av. des Pléiades, Hermitage Ouest.

Dans le nouveau référentiel, ce bloque a été scindé en trois : CC-MA28, CC-MA28 bis, CC-MA28 Ter.

Dans cette dernière sous-zone, le prix du mètre carré pour un appartement neuf à usage d'habitation est de 16.000 DH le m².

C'est le même niveau que dans l'ancien référentiel qui retenait pour toute la zone CC-MA28 un prix de 16.000 DH pour les appartements neufs.

La différence concerne les appartements récents et anciens. Dans l'ancien référentiel, les prix fixés pour ces deux types de biens étaient respectivement de 15.000 DH et de 13.000 DH. Dans le nouveau référentiel, on applique un abattement de 20% pour le premier type et de 30% pour le second, ce qui donne des prix plus bas : 12.800 DH et 11.200 DH.

Ceci sans compter les abattements pour surfaces spécifiques que les contribuables peuvent appliquer :

- 50% pour cour, jardin privatif, terrasse, balcon, parking couvert et garage pour stationnement, sous-sol non aménagé.
- 25% pour piscine.
- 10% pour parking à ciel ouvert.

Autre exemple toujours à Casa Maârif, la zone CC-MA9 qui concerne le Quartier Racine, délimité par Rue Quadi Iyass, Bd Zerktouni, Bd Anfa et Rue Normandie (pas de changement par rapport à l'ancien référentiel).

Le prix du mètre carré pour appartement neuf à usage d'habitation est évalué à 23.000 DH, soit le même prix que dans l'ancien référentiel. Là aussi la différence concerne les biens récents et anciens, évalués dans l'ancien référentiel à 20.000 DH et 17.000 DH contre 18.400 DH et 16.100 DH dans le nouveau, après application des abattements.

La consultation préalable pour les biens spécifiques

Reste le point qui concerne les biens mal situés, mal exposés... Leur prise en compte se fera ultérieurement. En attendant, l'administration a mis en place la consultation préalable : avant la conclusion de la transaction, le contribuable peut saisir la DGI pour lui communiquer toute preuve permettant aux responsables de l'administration de mieux évaluer son bien immobilier. En cas d'accord sur un nouveau prix, ce dernier sera retenu aussi bien par la DGI et la conservation foncière qui en sera informée.

Selon la DGI, le référentiel commun des prix sera constamment amélioré et affiné pour aboutir à terme à un référentiel qui reflète la valeur réelle de chaque bien immobilier.

A noter que le référentiel s'impose à l'administration mais pas au contribuable qui peut le contester à travers les voies de recours prévues par la législation : commission locale de recours fiscal, commission nationale...

Source : medias24.com

- **09/07/2019 - Spoliation foncière: La réforme du DOC en examen**

Ce texte ambitionne de barrer la route aux tentatives d'abus de confiance

Mise en place de 2 registres des procurations et des sociétés immobilières au niveau des tribunaux de 1re instance

Objectif: renforcer la sécurité juridique des contrats

Le projet de loi sur le DOC, examiné aujourd'hui par les membres de la Commission de la justice et de la législation de la Chambre des représentants, porte sur une réforme très attendue depuis des années. Ce texte a été déposé au Parlement puis transféré à cette Commission en octobre 2018. Aujourd'hui, l'objectif est d'accélérer le processus en vue de son adoption avant la fin de la session

Après la présentation de la réforme du Dahir des obligations et contrats (DOC) en mai dernier, les membres de la Commission de la justice et de la législation de la Chambre des représentants se réunissent aujourd'hui pour démarrer l'examen des dispositions de ce projet de loi. Il s'agit d'un texte stratégique, qui s'inscrit dans le cadre du nouveau dispositif de lutte contre la spoliation foncière. Il s'inscrit en complément des autres textes, portant notamment sur la réforme du code pénal et du code de procédure pénale, également en examen au Parlement.

Cette réforme ambitionne de barrer la route aux tentatives de spoliation des biens immobiliers, notamment en misant sur l'encadrement de certains actes juridiques. Cela permettra, par exemple, de limiter les cas d'abus de confiance, à travers la mise en place d'un régime clair, régissant les pouvoirs et attributions du représentant légal des entreprises civiles, lorsqu'il gère leur patrimoine foncier. L'objectif est de renforcer la sécurité juridique des contrats et la protection du droit de propriété.

L'instauration d'un registre des procurations liées aux droits réels est l'un des principaux apports du nouveau dispositif. L'article 2 du projet de loi précise les conditions de création de cette plateforme. Ce registre doit être tenu, en format physique ou électronique, par le greffier du tribunal de 1re instance. Il devra couvrir les contrats rédigés dans sa circonscription. Pour les procurations réalisées à l'étranger, l'inscription devra se faire au niveau du tribunal mentionné dans le contrat, ou le cas échéant, au niveau du tribunal de première instance de Rabat. Les modalités de son fonctionnement seront fixées par un texte réglementaire.

Un 2e registre des sociétés civiles immobilières est également prévu par cette réforme. Il sera également tenu, en format physique ou électronique, par le greffier du tribunal de 1re instance dont relève le siège social de la société concernée. Les modalités de son fonctionnement seront définies par décret. Ce nouveau mécanisme, dédié aux sociétés immobilières, prendra le relais du registre de commerce. Le projet de loi, actuellement en examen, prévoit l'obligation du transfert immédiat et systématique de l'enregistrement des sociétés civiles du registre de commerce vers ce mécanisme dès l'entrée en vigueur de cette loi. L'article 3 fixe un délai de 6 mois pour se conformer à la nouvelle réglementation. Celle-ci donne au président du tribunal un droit de regard sur le fonctionnement de ce registre.

Dispositif

La réforme du DOC s'inscrit dans le cadre de la mise en place d'un dispositif global anti-spoliation foncière. Outre la digitalisation de certaines procédures de la conservation foncière, deux autres réformes, en cours d'adoption, sont également prévues. Il s'agit notamment de celle portant sur le code de procédure pénale. Ce texte permettra de renforcer les attributions du Parquet général et des juges, qui pourront prononcer des mesures conservatoires, pour protéger des biens immobiliers. Aucun changement ne peut toucher la nature des biens concernés, sous peine de nullité de la transaction, tant que les mesures de sauvegarde ne sont pas levées par le président du tribunal.

La 2e réforme porte sur le code pénal. L'objectif est d'uniformiser les peines prévues à l'encontre des professionnels en charge de la rédaction des contrats. Notaires, adouls et avocats sont concernés par ce texte, qui ambitionne de contrer les cas de falsification des documents à des fins de spoliation.

Source : *leconomiste.com*

• 02/07/2019 - Bouygues Immobilier quitte le Maroc

Après la fin de la commercialisation du projet Les Faubourgs d'Anfa, Bouygues Immobilier quitte le Maroc. La cause de ce départ ? Un manque de "visibilité" sur le marché.

Nous irons à la conquête d'autres villes. On s'attaquera notamment au moyen standing", nous déclarait Martin Desveaux, le directeur général de Bouygues Immobilier Maroc, en mai 2018. Depuis, Martin Desveaux a quitté son poste en juillet dernier, et Bouygues Immobilier s'apprête à son tour à quitter le Maroc. C'est ce que révèle le quotidien L'Economiste dans son édition du 2 juillet. "Une décision qui sera actée vers la fin de l'année", écrit le quotidien casablancais.

Ali Bencheqroun, directeur général de Bymaro (filiale marocaine de Bouygues Bâtiment International, spécialisée dans les projets de bâtiments et de génie civil) et directeur de Bouygues Bâtiment International pour l'Afrique et le Moyen-Orient, nous confirme l'information. La raison de ce départ ? "Le marché de l'immobilier est devenu restreint au Maroc. Comme il n'y a pas de visibilité, et que le marché reste tendu, Bouygues Immobilier a décidé de quitter le Maroc", nous explique le responsable. L'Economiste explique aussi ce départ par l'échec de l'entreprise dans l'attribution du marché du nouveau siège de Crédit du Maroc. Le nouveau bâtiment, baptisé "les Arènes", sera finalement construit par Yamed Capital.

Bouygues Immobilier Maroc cessera ses activités au royaume après la fin de la commercialisation du projet "Les Faubourgs d'Anfa" à Casablanca. Pour ce projet haut standing, "la commercialisation s'est plutôt bien passée, elle se termine", nous annonce Ali Bencheqroun. Cependant, "il n'y a pas d'autres opportunités de marché dans la partie immobilière actuellement", nous dit-il.

Qu'en est-il des deux autres filiales du groupe français Bouygues au Maroc, Bymaro et Colas (spécialisée en travaux publics) ? "Bymaro et Colas se portent bien. Il n'y a pas de problématique particulière par rapport à ces structures au Maroc. Ce sont des structures qui sont plus pérennes. Elles existent au Maroc depuis 25 ans, si ce n'est cinquante pour certaines, et donc à ce titre-là elles connaissent très très bien leur marché et sont implantées", rassure Ali Bencheqroun.

"Nous avons créé une structure qui s'appelle Linkcity, et qui fait du montage immobilier. Cette structure est opérationnelle depuis un an et demi", se félicite-t-il. Le signe que Bouygues est toujours intéressé par le marché marocain.

Source : *telquel.ma*

- **01/07/2019 - 16.000 nouveaux projets concrétisés grâce au leasing en 2018**

Portant sur un financement d'environ 16 milliards de dirhams

L'encours du crédit-bail immobilier s'est élevé à 3,1 milliards de dirhams en hausse, de 8,1% ciblant ainsi 433 projets.

15,8 milliards de dirhams est le financement global alloué par les sociétés de leasing en 2018. Cet encours s'inscrit en hausse de 3,3%. C'est ce qui a été révélé lors de l'assemblée générale annuelle de l'Association professionnelle des sociétés de financement (APSF) tenue récemment à Casablanca. L'APSF qui se réjouit d'un exercice 2018 performant marqué par une hausse de 5,4% des financements accordés à l'économie marocaine, a réélu Abdellah Benhamida pour un nouveau mandat. Pour ce qui est des financements alloués par les sociétés de leasing, les membres de l'APSF indiquent qu'ils ont permis la concrétisation de plus de 16.000 nouveaux projets ou d'extension couvrant tous types de besoins à usage professionnel, qu'il s'agisse de biens mobiliers ou immobiliers. L'essentiel de ces financements revient au crédit-bail mobilier (12,7 milliards de dirhams).

Cet encours en amélioration de 2,2% a permis de financer 15.693 projets. L'encours du crédit-bail immobilier s'est élevé à 3,1 milliards de dirhams, en hausse de 8,1% ciblant ainsi 433 projets. En ce qui concerne les biens d'équipement mobiliers, l'APSF indique que les financements de «véhicules utilitaires» avoisinent en 2018 les 5 milliards de dirhams, en amélioration de 4,8%, soit 6.230 unités financées. L'encours alloué à l'acquisition de machines et équipements industriels atteint les 2,7 milliards de dirhams en régression de 14,9% au moment où celui accordé à l'achat de voitures de tourisme s'est hissé de 10,1% (2,1 milliards de dirhams), soit 5.895 unités financées. Par secteur, les «transports et communications» ont drainé, selon l'APSF, des financements de l'ordre de 2,9 milliards de dirhams (+11,2%) pour 2.255 unités, le «commerce et réparation automobile» 2,2 milliards de dirhams (+9,4%) pour 3.911 unités, et les «constructions» 1,9 milliard de dirhams (-5,6%) pour 2.021 unités. Concernant les biens d'équipement immobiliers, les financements d'«immeubles de bureau» ont dépassé durant l'exercice 2018 les 1,2 milliard. On note dans ce sens une progression de 47,6%, soit 156 projets financés. Les financements des «immeubles industriels» ont avoisiné pour leur part les 560 millions de dirhams (MDH) marquant ainsi une légère évolution (+1%).

Source : Aujourd'hui.ma

- **01/07/2019 - Crédits immobiliers : Un encours de 273 milliards DH à fin mai**

En croissance de 4,2 % par rapport à l'année dernière

Accélération confirmée du rythme des crédits bancaires au cinquième mois de l'année. A fin mai 2019, Bank Al-Maghrib relève une hausse de 4,4% des crédits bancaires contre 4% un mois auparavant. L'encours s'est ainsi situé autour de 869,66 MMDH, en consolidation de 36,81 MMDH par rapport à la même période de l'année passée. L'évolution du crédit bancaire traduit des hausses des crédits de trésorerie, des prêts immobiliers et des crédits à l'équipement. Ces trois objets économiques ont vu leur rythme de croissance en amélioration comparé aux périodes précédentes. Si l'on prend les crédits immobiliers, l'encours ressort en hausse de 4,2%.

Il a atteint à fin mai 2019, 273,38 MMDH, en amélioration de 11,05 MMDH par rapport à une année plutôt. A cet effet, les crédits à l'habitat ont atteint au titre des cinq premiers mois de l'année un total de 211,93 MMDH, en progression de 5,7%. Les crédits destinés aux promoteurs immobiliers se sont rétractés de 1,8% pour revenir à 57,97 MMDH. Le financement participatif à l'habitat continue pour sa part de se consolider. L'encours alloué à fin mai 2019 s'élève à 5,86 MMDH. Par ailleurs, les crédits de trésorerie ont affiché une hausse de 8,7% atteignant ainsi les 176,33 MMDH à fin mai, devançant ainsi les crédits à l'équipement dont l'encours se chiffre à 175,69 MMDH, en amélioration de

2,1%. En parallèle, les crédits à la consommation ont affiché une décélération sur ladite période. Leur rythme de croissance est passé de 5,2 à 4,8% fin mai.

On note dans ce sens un encours de l'ordre de 55,39 MMDH. S'agissant des créances en souffrance, la banque centrale relève dans ces dernières statistiques un chiffre de 67,7 MMDH en progression de 3,7%. Les créances diverses sur la clientèle ont progressé pour leur part de 2,6% pour atteindre à fin mai les 121,14 MMDH. Par secteur institutionnel, Bank Al-Maghrib fait ressortir dans son bulletin statistique une augmentation des concours au secteur non financier. Ils ont ainsi grimpé de 4,2% contre 3,3% en avril 2019.

Cette hausse reflète, selon la banque centrale, un accroissement de 4,3% après 3,3% des encours alloués au secteur privé, au moment où les prêts destinés aux sociétés non financières privées ont affiché une progression de 2,9% contre 1,3% auparavant. Les prêts accordés aux ménages ont vu leur rythme d'accélérer de 5,3 à 5,8%. En revanche, les crédits accordés aux sociétés non financières publiques ont vu leur baisse se creuser à 1% à fin mai 2019.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **01/07/2019 - Prix de l'immobilier : de nouvelles règles pour vendeurs et acquéreurs**

Une même base de données des prix pour la direction des impôts et l'agence nationale de la conservation foncière. le référentiel sera actualisé chaque année. le «noir» éradiqué sur le neuf d'après les professionnels.

Attendu depuis 2017, le nouveau référentiel commun des prix de l'immobilier voit enfin le jour. Omar Faraj, DG de la Direction générale des impôts (DGI), et Karim Tajmouati, DG de l'Agence nationale de la conservation foncière, de la cartographie et du cadastre (ANCFCC), ont signé, le 12 juin 2019 à Casablanca sous la présidence du ministre de l'économie et des finances, Mohamed Benchaâboun, la convention de partenariat appliquant les dispositions annoncées lors des Assises nationales sur la fiscalité tenues en mai dernier. L'entrée en vigueur du nouveau référentiel est prévue pour début juillet 2019 (avec deux mois de retard sur le planning initial) à l'échelle de Casablanca, Nouaceur et Médiouna (segmentés en 349 zones délimitées ou linéaires), tandis que sa généralisation à l'ensemble des villes du Royaume interviendra, elle, en 2020. D'emblée, la nouvelle base de données des prix remplacera celle utilisée par la DGI, qui date de 2015 et qui n'a pas été mise à jour depuis, ainsi que celle de la Conservation foncière, qui n'a jamais été rendue publique et dont les références diffèrent de celles pratiquées par la DGI.

Les professionnels du secteur, ainsi que les acquéreurs, n'auront donc plus à subir les écarts d'appréciation entre ces deux administrations. Le nouveau référentiel se veut également évolutif, puisque l'une des nouveautés introduites consiste en l'actualisation annuelle des bases de données des prix, si ce n'est autant de fois que le marché de l'immobilier l'exige. L'idée est de coller le plus possible aux changements opérés sur ledit marché, et maintenir le référentiel à jour des variations des prix. En revanche, les parties signataires ont insisté sur le fait que les prix listés sont des moyennes à prendre en considération en tant que telles, sans plus. Par conséquent, le référentiel «n'a, en aucune manière, la volonté d'orienter le marché dans un sens ou dans l'autre», indique Karim Tajmouati. Des références indicatives qui servent, d'une part, à liquider les droits de conservation foncières, désormais calculables à l'avance, et, d'autre part, de déterminer l'impôt sur le revenu lié au profit généré par les transactions. Kamil Taoufik, président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), a confié, pour sa part, qu'il était désormais possible pour les promoteurs d'établir des business plans sur la base d'une moyenne des prix qui leur permet d'identifier plus précisément les droits et impôts dus à l'Administration fiscale et établir des plans d'investissements avec une visibilité plus précise, ce qui n'était pas le cas auparavant.

Les changements introduits

Parmi les nouveautés introduites par le nouveau référentiel commun des prix figurent la digitalisation de la base de données et sa mise à disposition en accès libre au public. Les

prix seront revus et actualisés en concertation avec les promoteurs immobiliers, les notaires et tous les acteurs du secteur afin d'obtenir l'appréciation moyenne la plus proche de la réalité du marché. Les moyennes pour chacune des 349 zones seront pondérées sur les montants renseignés par les contrats de vente enregistrés sur 12 mois. Aussi, le référentiel ne listera désormais que les prix du neuf. Ceux du récent et de l'ancien ayant été retirés, un taux de vétusté de 20% sera appliqué pour les biens récents âgés de 6 à 15 ans, et de 30% pour les biens anciens au-delà de 15 ans. Par ailleurs, un abattement de 50% sera appliqué pour les cours, terrasses, balcons et sous-sols non aménagés, et de 10% pour les parkings et garages. Ces taux seront pris en considération pour le calcul de la valeur au m² des biens sur la base du prix de la surface habitable. Enfin, seront prises en compte lors de l'appréciation des prix les situations particulières qui pourraient placer le bien en-dessous de la valeur identifiée par le référentiel. Le prix au m² des terrains occupés par des bidonvilles et des appartements non-exposés au soleil (inhabitables d'un point de vue sanitaire) sera donc inférieur à la moyenne du référentiel, et fera l'objet d'une consultation préalable devant intervenir avant la conclusion de la transaction immobilière en vue de s'assurer que le bien en question ne sera pas cédé au prix d'un bien exempt des particularités citées.

Le «noir» ? De l'histoire ancienne

Moncef Lahlou, PDG de l'agence immobilière Capital Foncier, explique à La Vie éco que le travail effectué par la DGI a permis d'éradiquer le noir lors des transactions foncières et immobilières sur le neuf. «Si, par exemple, le prix au m² d'un appartement est de 14 000 DH sur la base du référentiel, et que les promoteurs ont du mal à vendre parce que cette référence est supérieur au prix du marché dans un quartier donné, les parties prenantes à la transaction se voient obligés de se mettre d'accord sur un prix inférieur et négocient pour déterminer qui devra payer l'amende sur la différence. Le noir a ainsi, de fait, complètement disparu de la table des négociations», confie-t-il. Un constat partagé par plusieurs agences immobilières qui jugent la barre des prix placée assez haute pour décourager les transactions parallèles, mais aussi et surtout pour calculer les impôts sur une base maximale et augmenter les revenus. «Ce qui est normal, vu que le noir échappe aux impôts. Et il n'est de l'intérêt de personne de continuer à travailler ainsi», note le PDG de Capital Foncier, qui confie que «le noir persiste quelque peu sur les biens anciens, étant donné que leur estimation est nettement inférieure à celle du neuf, ce qui laisse suffisamment de marge pour fonctionner à l'ancienne pour ainsi dire». Le système est parfois contourné lorsque des acquéreurs déposent une avance sur la transaction à venir, sans que celle-ci soit adossée à un quelconque document administratif attestant du montant et des conditions de prise en compte de ce dernier dans le calcul du montant total, ou de sa remise à l'acquéreur potentiel en cas de désistement. C'est ce que confirme Mohamed Lahlou, président de l'Association marocaine des agences immobilières (AMAI), qui confie que le noir a été éradiqué à 90% aujourd'hui, et qu'il aura complètement disparu dans 4 à 5 ans. «Seuls les promoteurs occasionnels pratiquent encore le noir. Ceux structurés ne le font plus, puisque les prix au m² sont collés à ceux des référentiels. Il n'y a donc plus de marge pour exiger de l'acquéreur un quelconque montant supplémentaire», confie-t-il, ajoutant que «c'est désormais au citoyen de prendre conscience des changements qui s'opèrent, et de ne plus tomber dans le piège du noir. C'est une culture qui se développe, et le fait d'appliquer un référentiel reflétant les prix du marché donne aux citoyens les outils nécessaires pour négocier les prix des biens qu'ils souhaitent acquérir en toute transparence et dans le respect de la loi. L'époque du noir est désormais révolue».

Notons toutefois que l'AMAI et les acteurs du secteur affirment ne pas avoir été consultés pour l'élaboration de la nouvelle base de données des prix. Ils indiquent donc attendre de découvrir ces derniers à leur publication prévue le 1er juillet 2019. Ceci étant, la DGI et l'ANCFCC comptent bien récolter autant d'informations que possible auprès d'eux au moment des actualisations annuelles.

Prochaine étape : la base de données des prix unitaires

Omar Faraj, DG de la DGI, a déclaré que le nouveau référentiel des prix sera constamment affiné pour aller de plus en plus dans le fond des choses, avec pour

objectif la mise en place d'une base de données présentant la valeur réelle de chaque bien immobilier. Cela veut dire que la notion de moyenne, actuellement pondérée par zones, quartiers, rues, etc., gagnera en précision d'année en année pour qu'enfin les acquéreurs potentiels et les professionnels aient accès à une base de données des prix à l'unité.

Source : lavieeco.com

- **29/07/2019 - Construction : les permis de construire se stabilisent mais les mises en chantier poursuivent leur déclin**

Publié ce lundi 29 juillet par le Ministère de la Cohésion des territoires, le bilan trimestriel des chiffres de la construction de logements montre une légère hausse de +2,5% des permis de construire par rapport aux trois mois précédents. Les mises en chantier poursuivent en revanche leur déclin avec -6,1%. Sur un an, tous les indicateurs sont à la baisse, que ce soit pour les mises en chantier (-5,2%) ou pour les permis de construire (-6,6%).

Le Ministère de la Cohésion des territoires a publié ce jour les chiffres de la construction de logements entre avril et juin 2019. Si les permis de construire sont restés stables avec +2,5% de hausse par rapport aux trois mois précédents, les mises en chantier continuent de baisser avec -6,1%.

Légère hausse des permis de construire ce trimestre

Entre avril et juin, 111 800 nouveaux logements ont été autorisés, soit le même niveau qu'un an auparavant. En revanche, seuls 95 300 ont commencé à être construits, avec une baisse de -7,9%.

Par rapport aux trois derniers mois, les permis de construire pour les logements collectifs ou en résidence poursuivent leur progression avec +3,5%, et ceux pour les logements individuels augmentent également de +1%.

Concernant les mises en chantier, le collectif et les logements en résidences baissent de -8%, et l'individuel se replie de -3,1%.

Évolution du nombre de logements (données CV5-CJO)
En %



	Variation T/T-1(1) (où T= avril à juin 2019)	Variation T-1/T-2 (2)
Logements autorisés	+ 2,5	- 0,2
<i>individuels</i>	+ 1,0	- 3,2
<i>collectifs (y compris en résidence)</i>	+ 3,5	+ 2,0
Logements commencés	- 6,1	- 2,0
<i>individuels</i>	- 3,1	+ 1,0
<i>collectifs (y compris en résidence)</i>	- 8,0	- 3,9

(1) Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents

(2) Trois mois précédents par rapport aux trois mois antérieurs

Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin juin 2019

Evolution du nombre de logements à fin juin 2019. Source : SDES

... mais les indicateurs à la baisse sur un an

Sur un an, de juillet 2018 à juin 2019, 446 900 logements ont été autorisés à la construction, soit une baisse de 31 500 unités (-6,6 %) par rapport aux douze mois précédents. Le collectif décline de -10,1%, l'individuel de -5,6%, et l'individuel groupé de -1,2%. Seules les résidences rebondissent avec +9%.

Du côté des mises en chantier, 409 300 logements ont été lancés, soit une baisse de 22 300 unités (-5,2%) par rapport aux douze mois précédents. Les résidences baissent de -9,1%, l'individuel de -7,5%, le collectif de -4% et l'individuel groupé de -1,4%.

Parmi les explications avancées par les économistes : la réduction annoncée d'aides à la propriété, et la prudence des élus à délivrer des permis avant les municipales de 2020.

	Jun 2019	Création des trois derniers mois (d'avril à juin 2019)		Création des douze derniers mois (de juillet 2018 à juin 2019)	
	(provisoire)	Nombre de logements	Variation en % (1)	Nombre de logements	Variation en % (2)
Autorisés	39 200	111 800	0,0	446 900	- 6,6
Logements ordinaires	35 600	102 300	- 1,9	411 000	- 7,7
<i>Individuels purs</i>	10 700	32 300	+ 3,7	129 700	- 5,6
<i>Individuels groupés</i>	4 000	12 000	+ 3,2	49 000	- 1,2
<i>collectifs</i>	20 900	57 900	- 5,8	232 200	- 10,1
Logements en résidence	3 600	9 500	+ 27,1	36 000	+ 9,0
Commencés	35 500	95 300	- 7,9	409 300	- 5,2
Logements ordinaires	32 900	88 700	- 8,0	379 900	- 4,9
<i>Individuels purs</i>	10 800	31 600	- 4,1	119 500	- 7,5
<i>Individuels groupés</i>	3 600	9 800	- 4,9	42 000	- 1,4
<i>collectifs</i>	18 500	47 300	- 11,0	218 400	- 4,0
Logements en résidence	2 500	6 600	- 6,9	29 400	- 9,1
Logements restant à mettre en chantier *	265 800				

(1) Trois derniers mois par rapport aux mêmes trois mois de l'année précédente

(2) Douze derniers mois par rapport aux douze mois précédents

* Voir note méthodologique

Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin juin 2019

Nombre de logements autorisés et commencés par type à fin juin 2019. Source : SDES

Source : batiweb.com

• 26/07/2019 - Un nouvel indicateur de loyer pour toute la France

Fournir un indicateur précis de loyer dans toutes les communes de France : voilà l'objectif que s'est fixé le ministère de la Cohésion des territoires. Il vient de conclure un partenariat avec des plateformes d'annonces de location en ligne et un réseau d'agences immobilières.

Connaître le niveau de loyer et leur évolution récente par commune et par type d'habitation, cela peut être très utile à la fois pour les locataires et les propriétaires, mais aussi les investisseurs et les décideurs publics. Pour cette raison, le ministère de la Cohésion des territoires s'est récemment fixé l'objectif de fournir ces informations dans toutes les communes de France.

La connaissance du niveau des loyers est déjà assez poussée dans les zones dites « tendues », notamment depuis la loi Elan. Promulguée en novembre dernier, elle a renforcé les Observatoires Locaux des Loyers (OLL) dans les agglomérations (Paris, Ile de France, grandes villes de provinces). Ces organismes publics publient annuellement des informations précises sur les loyers.

Couvrir les zones moins urbanisées

Mais sur le reste du territoire, les informations se font rares. Pour pallier ce problème, le ministère de la Cohésion des territoires a conclu des partenariats avec les principaux sites d'annonces immobilières en ligne (Se loger, Pap et bientôt Leboncoin) et le réseau d'agences immobilières Century 21. Ces acteurs ont accepté de mettre à disposition d'une équipe de recherche les données qu'ils récoltent. L'équipe pourra alors s'appuyer sur ces précieuses données afin d'améliorer la connaissance des marchés locaux. A terme, l'objectif est également une territorialisation plus fine de l'action publique.

Les informations publiées par les Observatoires Locaux des Loyers sont déjà consultables par les particuliers sur leur site.

Source : investir.lesechos.fr

- **16/07/2019 - Pourquoi certaines villes comptent bien moins de propriétaires que d'autres**

Nice compte 47% de propriétaires quand Paris en dénombre 33%. Si les prix de l'immobilier ont une influence, ils ne sont pas toujours aussi déterminants qu'on ne le pense.

(LaVielImmo.com) - La France compte 58% de propriétaires-occupants. Si le chiffre a bien progressé depuis 50 ans – ils n'étaient que 43% en 1968 – il reste inférieur au taux de propriétaires observé dans les autres pays d'Europe. C'est pourquoi l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) et le courtier Vousfinancer ont réalisé une étude pour comprendre quels sont les freins à la propriété.

Premier constat de cette étude : il existe de fortes disparités entre les régions. Ainsi, la Bretagne compte le plus fort taux de propriétaires (66,3%), quand la Guyane et l'Île-de-France en comptabilisent le moins, avec respectivement 43,7% et 47,3%. Plus l'échelon géographique s'affine, plus les écarts sont importants. "La part des propriétaires excède 60% dans 58 départements. La Vendée, la Creuse, les Côtes-d'Armor et le Cantal affichent des taux supérieurs à 70%. Sur les 5 départements avec le moins de propriétaires, on compte Paris (33%) et ses départements voisins : la Seine-Saint-Denis (40%), les Hauts-de-Seine (43%) et le Val-de-Marne (45%)", précise l'étude.

Et enfin, à l'échelle des communes, la différence est encore plus flagrante. Ainsi La moitié des 35.000 communes ont plus de 80% de foyers propriétaires. Et pour 95% d'entre elles, ce taux est supérieur à la moyenne nationale. Pour Christophe Marques, directeur de CM Analytics, cabinet d'étude économique, "on peut expliquer ce décalage entre la moyenne et la médiane par le poids très important des métropoles. Dans les grandes villes où une fraction élevée de la population réside, le taux de propriétaires est faible ! Par exemple, les communes avec plus de 10.000 ménages, qui représentent seulement 1% des communes mais 39 % des ménages français, ont un taux moyen de propriétaires de 41%. A l'inverse, les communes les plus petites, accueillant moins de 1.000 ménages mais qui couvrent 87% des communes et 24% des ménages, affichent un taux moyen de 78%".

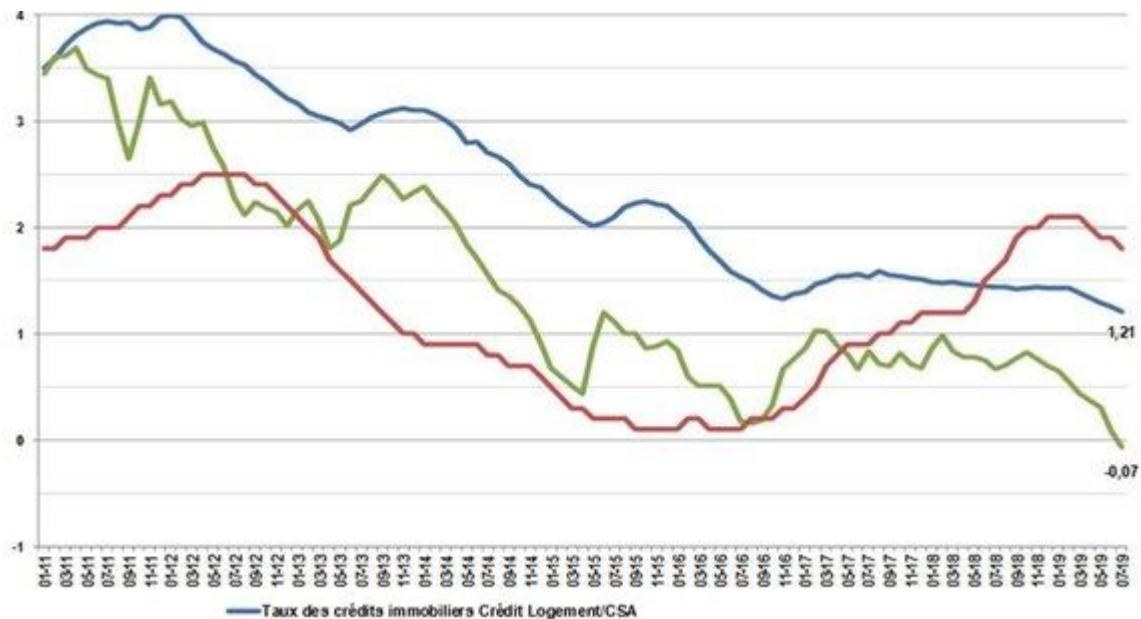
Les prix, mais pas que

Si les prix de l'immobilier jouent évidemment un rôle dans ces écarts, c'est loin d'être la seule explication. Certes, au-delà de 3.000 euros du mètre carré, il n'y a quasiment plus aucun département français ayant un taux de propriétaires supérieur à 60%. Mais en analysant les 50 premières villes françaises, l'étude montre que dans toutes ces villes, sans exception, moins de la moitié des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, alors que les prix y varient pourtant du simple au quintuple. "Dans les plus grandes villes de France, nous n'observons donc aucune relation entre les prix immobiliers et la part des propriétaires. Ainsi, Paris affiche un taux comparable à ceux d'une vingtaine de grandes villes dont les prix sont deux à trois fois inférieurs aux siens (Bordeaux, Montpellier, Strasbourg...)", note l'étude.

Les autres critères sont donc la proportion de maisons individuelles, l'âge de la population, l'importance des familles, le niveau de revenu et le poids relatif de la population étudiante. L'étude donne l'exemple de Paris et Saint-Denis, deux villes où le taux de propriétaires est bas avec respectivement 33% et 23%. Dans la capitale, la raison est évidemment les prix très élevés de l'immobilier. À Saint-Denis en revanche, le faible taux de propriétaires s'explique par la faiblesse des revenus et la situation de l'emploi qui limitent la capacité des locataires à acquérir leur résidence principale.

Source : lavieimmo.com

- **16/07/2019 - Prêt immobilier : les taux au plus bas historique en juin**



Les taux d'intérêt des prêts immobiliers ont atteint un nouveau record à la baisse en juillet à 1,21% (courbe en bleu), à comparer aux taux de l'OAT à 10 ans (courbe en vert), désormais négatifs, et au taux d'inflation (en rouge). (Crédits : Crédit Logement / CSA)

Le taux d'intérêt moyen des prêts immobiliers aux particuliers est tombé à 1,25% en juin selon l'observatoire Crédit Logement CSA. La durée des prêts s'allonge et dépasse 19 ans, le montant de l'apport personnel diminue.

Du jamais vu. Le taux d'intérêt moyen des prêts immobiliers aux particuliers en France est tombé en juin 2019 à un nouveau plus bas historique, à 1,25% (hors assurance), après avoir déjà atteint un [record à la baisse en mai à 1,29%](#), selon les chiffres dévoilés conjointement par l'organisme Crédit Logement (qui regroupe les principales banques françaises) et l'institut CSA ce mardi 16 juillet. Ce taux a même encore chuté en juillet à 1,21%.

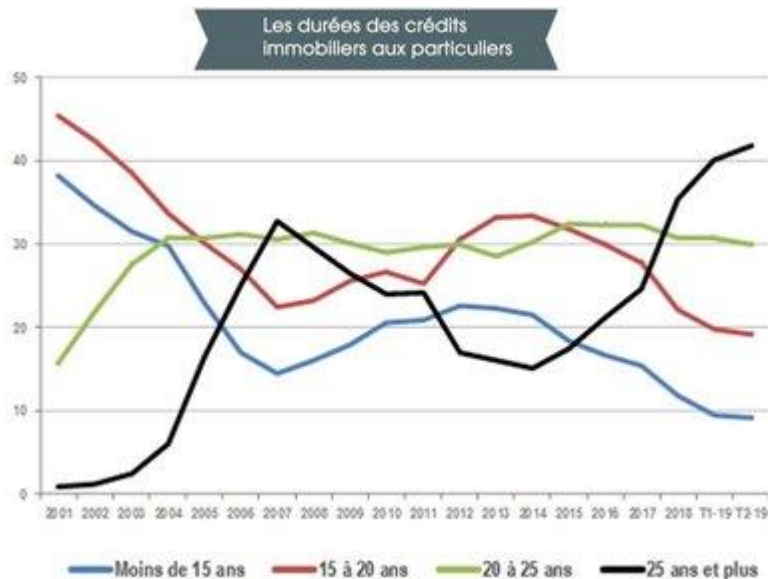
« Les taux des crédits immobiliers baissent toujours et ils sont descendus au niveau le plus bas constaté jusqu'alors, en deçà de leur plancher de l'automne 2016 », résume l'observatoire mensuel Crédit Logement/CSA dans un communiqué.

Ces taux reflètent la politique monétaire accommodante de la Banque centrale européenne (BCE), qui n'a pas prévu de remonter les taux avant l'été 2020, ainsi que l'abondance de ressources d'épargne bon marché.

« L'accès au crédit immobilier n'a jamais été rendu aussi accessible par les établissements bancaires » se félicite l'observatoire, qui met toutefois en garde sur le fait que « la solvabilité des ménages continue à se dégrader : le marché s'élargit vers une clientèle plus jeune et plus modeste. » Le niveau de l'apport personnel (en montant) a encore diminué de 8% au premier semestre 2019.

Des durées record

Dans cette configuration exceptionnelle, la durée des prêts s'est encore allongée, atteignant 231 mois (19 ans et trois mois) en juin 2019, soit 15 mois de plus qu'à l'automne 2017 et 30 mois de plus que début 2014. La part des prêts de moins de 15 ans n'est plus que de 8,5 % de la production de crédits immobiliers. Ainsi, 53,3% des ménages de moins de 35 ans ont emprunté sur une durée de 25 ans et plus au deuxième trimestre 2019, alors qu'ils n'étaient que 20,4 % au deuxième trimestre 2014. Ces durées d'emprunt n'avaient « jamais par le passé été aussi élevées » souligne l'observatoire. « La baisse des taux d'intérêt a rendu possible cette évolution. »



[Les durées des crédits immobiliers aux particuliers. Crédit : Observatoire Crédit Logement/CSA]

Déjà le mois dernier, l'observatoire relevait que ce taux moyen était « quatre fois moindre qu'au début des années 2000 et presque 10 fois moins élevé qu'au début des années 90. » En outre, l'inflation reste basse, à 1,2% en juin, ce qui signifie que le coût d'emprunt réel est très faible. Il convient toutefois d'ajouter le coût de l'assurance emprunteur (non officiellement obligatoire mais exigée par les établissements financiers), variable en fonction du profil.

Dans une note de juin dernier, la Banque de France relevait que « les critères d'octroi des crédits immobiliers ont retrouvé leurs niveaux de 2007-2008 » l'an dernier. L'encours des prêts à l'habitat a franchi la barre des 1.000 milliards d'euros en fin d'année.

« Les crédits à l'habitat octroyés par les banques françaises continuent d'être presque exclusivement à taux fixe (98,5 % de la production en 2018) limitant ainsi les risques liés à une éventuelle remontée des taux d'intérêt pour les ménages » notait la Banque de France.

Source : latribune.fr

- **15/07/2019 - La prolongation du PTZ plébiscitée pour sauver le marché des maisons individuelles**

Selon les professionnels de la construction de maisons individuelles, le marché a dégringolé en 2018, le volume de ventes étant passé de 135 000 en 2017 à seulement 120 000, soit un repli de plus de 11 %. Cette tendance menace les emplois, ce qui pousse les acteurs du secteur à interpeller l'État et demander le maintien du prêt à taux zéro après le 31 décembre 2019.

Impact du recentrage du PTZ sur les ventes de maisons individuelles

Depuis le 1er janvier 2018, les dispositifs publics d'aide à l'accession à la propriété ont été considérablement réduits. L'APL accession a ainsi disparu, tandis que le prêt à taux zéro a subi un coup de rabot. Accessible dans les mêmes conditions qu'avant dans les zones sous tension, il est soumis à limitations dans les communes rurales.

IMPORTANT

Le changement sur le PTZ a eu un impact immédiat et notable sur les ventes de maisons individuelles, avec une chute de l'ordre de 10 à 12 % sur les 12 mois de 2018.

Le mouvement devrait se poursuivre cette année, avec une diminution supplémentaire de 10 % du nombre de transactions. Les constructeurs indiquent qu'en avril, le taux de baisse global (maisons individuelles et lotissements) avait déjà atteint 7 % en tendance annuelle.

Or, le président de la Fédération précise qu'avec une moyenne de 1,8 emploi direct ou indirect par maison bâtie, le différentiel négatif de 12 000 unités représente une perte de 21 000 emplois. Des chiffres similaires sont attendus en 2019.

Le maintien du PTZ plébiscité pour préserver les emplois et les ménages modestes

Et la chute des ventes n'est pas due à une demande en berne, au contraire. Les Français rêvent d'un logement spacieux et confortable au sein d'un environnement verdoyant. Malheureusement, leurs revenus ne suffisent pas à concrétiser un tel projet, surtout dans le cas des ménages modestes qui habitent dans les zones rurales.

En guise de soutien à ces familles condamnées à rester locataires, les pouvoirs publics leur accordent des aides à la rénovation s'ils vivent en centre-ville. Mais contrairement aux idées reçues, ce système ne compense pas le soutien financier aux candidats à l'achat d'une maison. En effet, à cause de défauts cachés, rénover un bien peut coûter plus cher que d'en construire un neuf à la performance énergétique supérieure.

L'État aussi est perdant d'un point de vue économique. En accordant un PTZ à un foyer en zone rurale, il ne débourse que 8 000 euros, mais fait entrer 33 000 euros de TVA liée au chantier de construction dans ses caisses. Quant aux collectivités locales, elles perçoivent des milliers d'euros de taxes d'aménagement.

IMPORTANT

Les constructeurs réclament ainsi du gouvernement le prolongement du prêt à taux zéro au-delà de 2019 sur l'ensemble du territoire.

Ils proposent néanmoins d'assortir son octroi d'un engagement de limitation du terrain à 500 m² afin de maîtriser l'extension des villes.

Source : Meilleurtaux.com

• 12/07/2019 - Tendances du marché immobilier en France sur le dernier trimestre

Comme tous les trimestres, un des leaders dans le domaine de la négociation d'immobiliers en France et un spécialiste en ligne d'estimation de bien immobilier dévoilent les tendances du secteur de l'immobilier sur la base de leurs statistiques de ventes. Les données acquises grâce à divers indicateurs constituent une véritable mine d'informations pour les professionnels de l'immobilier et les futurs acquéreurs. Elles présentent un prix net vendeur moyen stable et un allongement modéré des délais de vente pour le dernier trimestre.

Le prix net vendeur moyen se stabilise.

IMPORTANT

En France, en comparaison à l'année dernière, le prix net vendeur moyen dans le secteur immobilier affiche une baisse de -1% pour ce dernier trimestre : 178 027 euros TTC contre 179 945 euros TTC.

Ce prix dépasse largement la moyenne à Paris et ses alentours avec 305 369 euros TTC, soit le tarif le plus élevé de l'Hexagone. Ce prix exorbitant résulte notamment du prix du mètre carré qui a atteint dernièrement les 10 000 euros, voire plus dans certains quartiers de la capitale.

Par ailleurs, le prix net vendeur moyen grimpe en flèche à Nantes et affiche une augmentation significative de 10 % en moyenne.

Les données chiffrées, telles que celles publiées dernièrement par des spécialistes du secteur, sont d'une aide précieuse pour les acteurs de l'immobilier tout comme pour les acheteurs.

Ceux qui comptent financer l'achat par un prêt peuvent recourir à une simulation de prêt immobilier pour avoir une idée du coût total de leur investissement en fonction du prix du bien convoité.

Les délais de vente moyens connaissent un allongement modéré

IMPORTANT

Au cours du premier trimestre, le délai de vente moyen s'établit à un peu moins de 4 mois. Toujours sur cette période, 50 % des transactions ont été bouclées en moins de 3 mois tandis que 20 % ont pris plus de 6 mois avant d'être conclus.

Ce dernier taux démontre un allongement modéré des délais de réalisation des transactions comparé au 3e trimestre de l'année 2018, période pendant laquelle seulement 11 % des ventes ont été réalisées en plus de 6 mois.

Dans les zones tendues, ces durées sont en baisse du fait des demandes d'achat en forte croissance. En guise d'illustration, elles s'établissent respectivement à 105 et 103 jours dans les Pays de la Loire et la Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette diminution s'explique par l'attractivité de ces régions.

Source : Meilleurtaux.com

- **09/07/2019 - Le secteur privé est appelé à coopérer avec les pouvoirs publics pour redynamiser les territoires**

Avec l'entrée en vigueur de la loi Pacte, les entreprises sont tenues d'indiquer dans leur statut leur « raison d'être ». La question de l'utilité publique se retrouve au cœur des préoccupations des élus. Un phénomène qui amène à s'interroger sur la capacité des entreprises à préserver la cohésion sociale.

Les projets immobiliers jouent un rôle majeur

La redynamisation des territoires représente un défi majeur pour le gouvernement. De nombreuses localités voient leur attractivité s'affaiblir pour diverses raisons. Les conséquences de cette baisse sont notables.

En effet, certaines zones sont désertées par les médecins, les commerces et les établissements scolaires ferment. De plus, les habitants isolés n'ont plus accès aux ressources qui leur permettent de répondre à leurs besoins basiques.

La recherche de l'intérêt général est dorénavant considérée comme un objectif commun des pouvoirs publics et du secteur privé. Le maintien de la cohésion sociale nécessite en effet l'intervention de tous les acteurs.

Les professionnels de l'immobilier sont d'autant plus concernés du fait des nombreuses problématiques auxquelles ils doivent faire face (précarité des logements, désertification des territoires...).

Ainsi, au-delà de leurs objectifs spécifiques, les projets immobiliers sont désormais vus comme des créateurs de liens.

IMPORTANT

Ils apportent des signaux forts de changement et favorisent un sentiment d'appartenance à une localité.

Cette dernière pourra ainsi bénéficier des avantages offerts par un regain de dynamisme du secteur immobilier.

Des projets immobiliers responsables et durables

La fracture territoriale impose une collaboration entre les acteurs publics locaux et les entreprises privées. Ces dernières sont encouragées à coopérer étroitement avec les collectivités pour mettre en place des prestations innovantes, **qui permettront dans la**

foulée de renforcer l'attractivité des territoires. Cette invitation s'adresse à toutes les entreprises du secteur immobilier (constructeurs, agences immobilières, courtier immobilier...).

En plus de tels projets, les promoteurs immobiliers pourraient proposer **des programmes répondant aux défis écologiques, à la fois durables et responsables.** Les constructeurs peuvent mettre à profit des solutions alternatives au béton. Par exemple, le bois offre l'avantage d'être à la fois disponible sur le territoire et renouvelable. Et son utilisation est recommandée dans le secteur de la construction écologique.

Les entreprises du secteur immobilier sont ainsi appelées à réaliser avec les élus locaux des **projets responsables au service du bien-être et de la cohésion sociale.**

Source : meilleurtaux.com

- **05/07/2019 - Le marché de la construction patine et les marges du bâtiment continuent de s'éroder**

Depuis le début de l'année, l'activité dans la construction de logements a décliné de 3,1%. Et les marges sont toujours orientées à la baisse pour les entreprises du secteur.

(LaVielmmo.com) - Le bâtiment français a vu son activité décliner en début d'année et s'attend toujours à un léger recul sur l'ensemble de l'année 2019, a annoncé sa principale fédération, jugeant le secteur défavorisé par les intentions fiscales du gouvernement. Plusieurs mesures étudiées par l'exécutif "risquent clairement d'envoyer de nombreux artisans et entrepreneurs au tapis", a regretté Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment (FFB), à l'occasion du bilan trimestriel d'activité de l'organisation qui revendique 50.000 adhérents.

Pour l'heure, la fédération fait état d'un début d'année en repli pour le secteur, dont l'activité a décliné de 1,8% en volume: c'est la construction de logements qui recule le plus (-3,1%) sur fond de déclin du marché depuis plus d'un an, mais la rénovation est aussi en recul (-2,1%). Pour autant, "après un premier trimestre un peu décevant, l'activité prévue dans le bâtiment s'améliore", assure la FFB, qui a précisé à l'AFP qu'elle maintenait sa prévision d'une activité en léger déclin (-0,5%) sur l'année.

Erosion des marges du secteur

Si la FFB ne donne pas encore de chiffre pour le second trimestre, elle se base sur des carnets de commande - indicateur avancée de l'activité - qui ont légèrement grossi à fin juin par rapport à trois mois plus tôt: 6,7 mois d'activité potentielle contre 6,5. Reste que la fédération insiste sur une érosion des marges du secteur. "Le taux de marge (corrigé de la rémunération des chefs d'entreprise non salariés) s'affiche en baisse dans la branche construction pour le quatrième trimestre consécutif, de 0,7 point précisément, pour s'établir à 24,8%", précise la FFB. A ce titre, la fédération pointe du doigt deux hausses d'impôts envisagées par le gouvernement et, selon elle, injustes pour le secteur.

D'un côté, elle cible l'augmentation d'un impôt sur un carburant utilisé dans le secteur, le gazole non routier (GNR): il s'agira dans le futur budget 2020 de supprimer une réduction jusqu'alors appliquée, alourdissant donc la facture des entreprises concernées.

La suppression de cet avantage ne fait pas de doute, mais les organisations du secteur, en pleine discussion avec l'exécutif, espèrent obtenir un étalement de la mesure sur plusieurs années. L'autre sujet d'inquiétude du bâtiment concerne la "déduction forfaitaire spécifique", un avantage fiscal explicitement visé par Édouard Philippe, Premier ministre, dans son discours de politique générale début juin. Généralisé dans le secteur, il permet à l'entreprise de déduire une part du salaire brut du montant sur lequel sont calculées les cotisations. De son côté, le salarié bénéficie mécaniquement d'un salaire net plus élevé, même si les moindres cotisations lui ouvrent à terme moins de droits.

Source : lavieimmo.com Avec AFP

- **04/07/2019 - En France, la révolution des données immobilières est en marche**

Sous l'impulsion de l'État et d'une poignée d'acteurs privés, des avancées ont été faites. Mais les écueils restent nombreux : des segments du marché ne sont pas couverts et les données immobilières restent trop hétérogènes pour être comparées.

La révolution numérique est en marche sur le marché immobilier : les données sont de plus en plus nombreuses et accessibles. Sur les marchés du logement, les références de prix et de loyers constituent les données les plus stratégiques. Telles sont les principaux enseignements d'une étude réalisée entre mars 2018 et mai 2019 par la chercheuse et consultante Claire Juillard avec le soutien d'Iread (immobilier recherche études analyses data), du Laboratoire d'initiatives foncières et territoriales innovantes (Lifti), du Plan urbanisme construction architecture (Puca) et d'Urbanics.

«*En France, la production de ces données repose sur seulement une dizaine d'acteurs*», résume Mme Juillard. Des opérateurs locaux s'y ajoutent en tant que chaînons de réseaux nationaux, à l'instar des observatoires des loyers instaurés en 2014 par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et des prix dans le neuf de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), première organisation de la profession.

Autre constat : en France, aucun producteur ne couvre tous les segments du marché immobilier. C'est pourquoi l'information est disponible, mais éclatée. Par ailleurs, certains segments importants du marché restent mal renseignés, comme l'investissement locatif (entre un tiers et deux/tiers des ventes au détail dans le neuf chaque année), du diffus (140 000 maisons par an) et du marché de particuliers à particuliers (jusqu'à 40 % des transactions).

La plupart des producteurs de références de prix et de loyers existent depuis vingt à cinquante ans. La fin des années 2000 a confirmé leur position dominante, mais cette période a aussi marqué un tournant avec la création de Meilleursagents en 2008, le premier « pur » acteur venu du numérique.

«*Le modèle de cette plateforme d'intermédiation située entre agents immobiliers et particuliers consiste à offrir de l'information gratuite aux seconds et à facturer aux premiers leur visibilité sur la toile*», décrypte Mme Juillard. L'information produite est fine, - les prix sont estimés jusqu'à l'immeuble -, et consultable gratuitement en ligne. En seulement onze ans, Meilleursagents est ainsi devenu un acteur incontournable du marché immobilier.

En 2009, l'association LPI (Les Prix immobiliers) est venue compléter le paysage. Elle regroupe une dizaine d'acteurs de références du marché immobilier (Seloger, BNP Paribas Immobilier, Sogeprom, Crédit Mutuel, Crédit logement, Crédit logement...). L'association publie chaque mois le baromètre LPI-SeLoger des prix immobiliers. Seloger est avec Leboncoin le leader en France du marché de l'intermédiation immobilière à destination des particuliers (petites annonces).

Fondé en 2014, venu du numérique, Yanport (« Yet another portal ») est le dernier acteur à avoir émergé sur le marché immobilier. Cette plateforme agrège l'offre de logement et l'adresse aux agents immobiliers dans une optique de veille concurrentielle. Sa spécificité tient à la méthode employée pour recueillir l'information : le « scraping » (extraction des données) des annonces immobilières publiées par la quasi-totalité des portails. Elle tient aussi à l'application développée pour partager les données en temps réel.

Le rôle central de la puissance publique

Les années 2010 ont également été marquées par trois initiatives déterminantes de la puissance publique : la formation du réseau des observatoires locaux de loyers et l'ouverture immédiate de leurs données ; l'ouverture de nombreuses données notariales ; l'ouverture progressive à tous de la base de données « Demandes de valeurs foncières » (DVF) par la direction générale des Finances publiques, qui offre depuis

juillet 2011 un accès à la quasi-totalité des transactions enregistrées en France. Cette ouverture des données publiques a favorisé l'émergence de start-up dans l'immobilier.

Le numérique conforte un autre registre que celui de la référence de prix et de loyers : l'estimation automatique, voire la prédiction. « *Mais les données qu'il introduit sur le marché ne se substituent pas à l'offre existante, elles la complètent* », précise Claire Juillard. Surtout, elles sont le fruit d'un travail d'agrégation des données de prix et de loyers existantes et de nombreuses autres données de sources diverses, notamment publiques. Les estimations ne puisent donc pas à de nouvelles sources de prix et de loyers, elles s'ancrent plutôt dans un renouveau méthodologique qui rappelle qu'avec le numérique, la valeur des données se révèle surtout dans les rapprochements et les croisements possibles.

Quant aux sources utilisées, elles continuent de provenir de seulement trois fournisseurs : les notaires (actes de vente authentiques), les agences immobilières (annonces et transactions signées) et les promoteurs immobiliers (réservations et ventes conclues). Tous les producteurs de données empruntent la voie de la dématérialisation pour remonter l'information à partir de ces trois mêmes fournisseurs, mais beaucoup conservent une part de travail « à la main ». Par exemple, les méthodes d'enquête restent centrales dans les dispositifs de production des données. Le branchement des producteurs aux systèmes d'information de leurs sources est encore rare.

Depuis qu'elles ont migré sur Internet, les petites annonces représentent véritablement une source de données nouvelle. Mais elles sont hétérogènes et souvent peu précises dans le descriptif des biens et leur localisation. C'est pourquoi leur exploitation est compliquée. Les données partagées ont beau reproduire les mêmes catégories (neuf et ancien, appartements et les maisons, nombre de pièces, époque de construction...), elles sont difficilement comparables.

Par ailleurs, la plupart des informations sont accessibles à l'échelle de la commune mais sur des champs différents. Les agrégats de niveaux supérieurs ou inférieurs ne sont ni disponibles systématiquement, ni homogènes. La périodicité varie également. Enfin, les prix et les loyers sont exprimés tantôt en médiane, tantôt en moyenne, au m² et/ou à l'unité. Bref, l'ensemble reste difficile à appréhender. Autant de difficultés qui limitent la portée de la révolution numérique dans l'immobilier.

Enfin, l'exhaustivité n'est pas une fin en soi. Même à l'échelle des ventes et des locations, plus la data est « big », moins elle est « smart ». A partir d'un certain seuil, la quantité induit une perte de qualité. C'est pourquoi la représentativité peut même lui être préférée. Tout l'enjeu est de fonder la donnée construite sur une information maîtrisée. « *Ce qui suppose une expertise fine de l'immobilier. En forçant le trait, on pourrait même dire qu'aujourd'hui, mieux vaut encore être un bon connaisseur du marché qu'un bon « data scientist* » », résume Mme Juillard.

Source : lemonde.fr

- **04/07/2019 - Immobilier : la conjoncture contredit les inquiétudes de la Fnaim**

CHIFFRES. Taux d'intérêts historiquement bas, hausse continue des prix: le premier semestre 2019 signe encore des records dans l'immobilier, dont les transactions pourraient frôler le million.

Dans cette même salle de la Maison de l'Amérique latine où il présentait ce mercredi les derniers chiffres de l'immobilier neuf et ancien, Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim avait d'abord prédit une année 2019 noyée d'incertitude. Dégringolade du moral des Français en pleine crise des gilets jaunes, inflexion des marchés et des taux d'intérêt si bas qu'ils ne pouvaient que remonter: la première moitié de l'année 2019 a pourtant montré l'exact contraire.

Une année qui pourrait surpasser les records de l'année 2018, à commencer par le nombre de transactions enregistrées, au nombre de 985.000 entre les mois de mars 2018 et 2019. Estimant que le marché pourra atteindre le seuil de 990.000 ventes d'ici la fin de l'année, Jean-Marc Torrollion trouve la "dynamique de marché assez exceptionnelle".

En janvier dernier, pour la présentation des chiffres 2018, le président de la Fnaim attirait l'attention sur la crise des gilets jaunes et de son potentiel impact sur le moral des Français. Le 3 juillet, force est de constater "que la crispation sociale n'a pas eu d'influence sur le marché de l'immobilier", malgré "une chute de la confiance en décembre 2018".

Pourtant, les tendances immobilières de 2000 à 2018 auraient de quoi déclencher un coup de blues. En dix-huit ans, les loyers ont augmenté de 36% en France, quand les prix du m² dans l'ancien connaissent une explosion de +101%. Une courbe d'évolution qui est loin de suivre celle du pouvoir d'achat, qui s'est érodé de -3,8%, alors que "les aides au logement se sont accrues de près de 64%", dresse le président de la Fnaim.

A Paris, "les prix ne sont pas prêts de s'assagir"

Néanmoins, contenue à la période 2018-2019, l'accélération des prix a été moins fulgurante que prévue, malgré le phénomène de métropolisation qui s'accroît dans des villes comme Bordeaux, Nantes ou Rennes, traversés par la ligne à grande vitesse. Les prix ont ainsi augmenté de 2,3%, signe d'une décélération par rapport à l'année 2018 qui affichait une croissance des prix de +4,3%.

Cela signifierait pour autant une baisse progressive des prix ? Le sujet n'est pour l'instant pas au rendez-vous, et certainement pas à Paris "où il faut bien comprendre qu'il y a une pression internationale très forte sur la demande, et que les prix ne sont pas prêts de s'assagir", contredit Jean-Marc Torrollion.

Globalement, cette stagnation des prix pourrait être la norme. Si le marché de l'ancien arrive encore à satisfaire acquéreurs et vendeurs, le marché du neuf "se confronte aujourd'hui à une insuffisance de l'offre et un excès de la demande".

Source : *batiactu.com*

• 03/07/2019 - Logement : des indicateurs au vert dans l'immobilier ancien

Taux d'intérêt bas, hausse des prix limitée, appétit des ménages... la Fédération nationale de l'immobilier anticipe une année 2019 en hausse dans la vente de logements anciens.

Tous les indicateurs sont au vert sur le marché immobilier. Que ce soit au niveau des vendeurs ou des acheteurs, « le dynamisme de l'activité n'a jamais été aussi élevé », s'enthousiasme Jean-Marc Torrollion, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), lors d'une conférence de presse ce 3 juillet. **Avec 985 000 ventes réalisées sur un an à fin mars**, l'organisation professionnelle se montre très optimiste.

Les Français ont confiance dans la pierre. Selon son baromètre réalisé en partenariat avec Ifop sur 1000 individus, dont une majorité d'acquéreurs, **63% des sondés considèrent que la période est propice aux bonnes affaires immobilières**. Le contexte serait d'autant plus favorable pour ceux qui voudraient devenir pour la première fois propriétaire, selon 77% des sondés. On note le même optimisme du côté de l'investissement locatif, pour près de 70% des personnes interrogées.

Décélération des prix

Conséquence : la plupart des départements français affichent une hausse du nombre de transactions. « Il y a quelques exceptions comme Paris, où la dynamique serait similaire s'il n'y avait pas un manque d'offres », note Jean-Marc Torrollion. **Le taux de rotation se stabilise quant à lui au même « niveau record » que celui du début des années 2000, à 2,70%**, profitant des taux d'intérêt historiquement bas (1,29% en moyenne en mai 2019, selon l'observatoire Crédit Logement/CSA). Une vigueur du marché qui se répercute sur l'évolution des droits de mutation à titre onéreux. Ces derniers ont atteint une valeur de 11,5 milliards d'euros en 2017, soit +51% sur 4 ans.

Surtout, **l'augmentation des prix ralentit**. Au deuxième trimestre 2019, les prix ont connu une hausse de 2,3% à 2646 euros/m², contre +4,3% sur la même période en 2018. Cette décélération est notamment visible en province où les prix ont augmenté de 1,4% entre avril et juin 2019, contre 3,9% un an plus tôt sur la même période.

De quoi anticiper une année 2019 sous les meilleurs auspices ? La **Fnaim anticipe 990 000 ventes pour l'année 2019, soit une progression de 2,6% des transactions par rapport à 2018**. Côté prix, « la hausse n'excédera pas 2%. L'effet prix devrait rester modéré », assure le président de l'organisation professionnelle.

Source : lemoniteur.fr

- **03/07/2019 - Immobilier: l'État veut connaître l'évolution des loyers**

Le ministère du Logement a annoncé mercredi le lancement d'un indicateur public destiné à «connaître les loyers partout en France».

Le gouvernement a de la suite dans les idées. Depuis l'arrivée d'Emmanuel Macron à l'Élysée en 2017, il veut disposer d'une base publique pour savoir comment évoluent les loyers: s'ils augmentent, à quel rythme et dans quelle proportion. Il existe bien un observatoire des loyers, Clameur, qui communique régulièrement depuis vingt ans. Mais il est contrôlé par des acteurs privés comme l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier), Foncia et Century 21. Du coup, il peut être suspecté par les pouvoirs publics de présenter les chiffres d'une façon qui les arrange. Par exemple, en minorant les hausses de loyers.

Pour en finir avec cette ambiguïté, le ministère du Logement a annoncé mercredi le lancement d'un indicateur public destiné à «connaître les loyers partout en France», un lancement qui fait suite à un premier comité d'organisation qui s'est tenu le 21 juin. Les données seront bien fournies par des opérateurs privés qui interviennent sur ce marché (Century 21, PAP, seloger et bientôt leboncoin). «Les sites et réseaux d'agences offrant des logements à la location disposent d'un gisement considérable de données de première main sur les annonces immobilières et le marché locatif privé, couvrant la très grande majorité du marché», reconnaît dans un communiqué le ministère du Logement. Mais ces données seront traitées par une équipe de quatre économistes dépendant des pouvoirs publics.

Ce dispositif sera surtout utile dans les communes petites et moyennes. En effet, dans les grosses villes, des outils publics sont déjà prévus pour connaître les loyers.

Ce dispositif sera surtout utile dans les communes petites et moyennes. En effet, dans les grosses villes, des outils publics sont déjà prévus pour connaître les loyers. Paris et Lille disposent d'un observatoire des loyers public car c'était une étape indispensable pour mettre en place l'encadrement des loyers prévu par la loi Alur de 2014. Selon le ministère du Logement, il permettra de disposer de données au mètre carré pour les maisons, les appartements, en distinguant la taille des appartements (1p, 2p, 3p et plus).

Par ailleurs, dans la loi Élan de novembre 2018, le gouvernement a prévu la mise en place d'un observatoire des loyers pour 45 agglomérations françaises où le marché est tendu.

Source : lefigaro.fr

- **03/07/2019 - Le marché français de l'immobilier de luxe a le vent en poupe**

Six acquéreurs haut-de-gamme sur dix estiment que c'est le bon moment pour acheter un bien en France, selon une étude de Lux-Residence. Et pour 47%, c'est notamment grâce à la politique d'Emmanuel Macron.

(LaVielmmo.com) - L'immobilier de prestige en France séduit toujours autant. Dans une étude, Lux-Residence, la vitrine luxe du Groupe SeLoger, montre que près de 6 acheteurs d'immobilier de prestige sur 10, toutes nationalités confondues, pensent que c'est le bon moment d'acheter un bien haut-de-gamme en France. Cela représente une hausse de 13% par rapport à leur précédente étude de 2018. Et ils sont 41% à estimer que le marché du luxe français a gagné en attractivité au cours des cinq dernières années.

Pour 47% d'entre eux, la politique d'Emmanuel Macron participe à cette attractivité. Près de 7 acquéreurs sur 10 affirment que la transformation de l'ISF en impôt sur la fortune immobilière n'a pas eu d'influence sur leur projet.

La vue et le lieu

Quels sont les critères privilégiés pour ces biens de luxe? Les deux principaux sont l'environnement privilégié (55%) et la vue (53%). Par exemple, une vue sur la Tour Eiffel, peut justifier une hausse de prix de 23% à Paris. Une vue sur mer peut faire augmenter le prix de près de 30% sur la Côte d'Azur. Ensuite, viennent la surface (43%), le coup de cœur (40%) et enfin le prix (35%). Il faut dire qu'en termes d'immobilier de luxe, la France est plutôt abordable. Dans la même étude, Belles Demeures précise que le prix moyen d'un bien de prestige en France est de 7.760 euros du mètre carré.

Pour l'immobilier de luxe, Paris est encore loin des villes les plus chères du monde

Si Paris est plus chère, 15.000 euros du mètre carré, elle est loin d'égaliser certaines villes du monde. Une étude rendue publique mardi 4 juin de Savills, un cabinet de conseil international en immobilier, montre en effet que Monaco est de loin la ville la plus onéreuse du monde sur ce créneau. Le prix moyen au mètre carré y a augmenté de 18% en 2018 pour atteindre 48.800 euros, un nouveau record historique. Dans la capitale française, les prix sur ce créneau du luxe atteignent en moyenne 14.480 euros du mètre carré (à comparer à une moyenne de 9.680 euros au premier trimestre sur l'ensemble du marché immobilier parisien, selon les notaires). Ce qui place Paris en dixième position des villes les plus chères du globe pour les ultra-riches. La ville lumière se retrouve ainsi derrière Hong Kong, Tokyo, New York, Londres, Shanghai, Sydney, San Francisco et Singapour.

L'enquête Lux-Residence a été réalisée sur un échantillon exclusif de 167 futurs acquéreurs premium porteurs d'un projet d'achat d'immobilier de prestige en France d'ici à 2 ans et interrogés en juin 2019.

Source Etude Belles Demeures : Analyse portant sur 82 800 biens de luxe S1 2019 vs. S1 2018 présentés sur le portail Belles Demeures

Source : lavieimmo.com

• 03/07/2019 - Le marché de l'immobilier français en 2019

Le marché immobilier français a connu trois belles années en 2016, 2017 et 2018, notamment grâce à la forte augmentation de la demande de logements. Cependant, la FNAIM (Fédération National des Agences Immobilières) a annoncé que le marché de l'immobilier risquait de connaître un ralentissement.

Une hausse des taux du crédit immobilier

Tout d'abord, une des principales raisons de ce ralentissement est certainement la hausse des taux du crédit immobilier. En effet, même si le taux reste assez faible avec environ 1,5%, cette augmentation pourrait provoquer une baisse de la demande de crédit des français. Heureusement, il existe des solutions pour réaliser des économies sur vos emprunts. Le rachat de crédit est très populaire en France, en raison des importantes économies réalisées avec cette solution. En effet, le rachat de crédit est une méthode permettant de rassembler un ou plusieurs prêts immobiliers en un seul afin de bénéficier d'un meilleur taux d'intérêt et d'une mensualité unique. Cette méthode d'emprunt peut être une bonne solution pour relancer le marché de l'immobilier en 2019.

Une hausse des coûts de construction

Depuis le 1er janvier 2019, le prix de certains matériaux comme le ciment, le béton, la peinture ou encore les toitures vont augmenter de 8 à 15%. Cette augmentation va fortement impacter le prix de la construction avec une hausse du prix d'environ 15 000 euros. Une hausse qui risque de pousser les ménages français à louer ou acheter une maison déjà construite.

Les investisseurs étrangers en France

Même si les investisseurs français devraient moins investir dans l'immobilier, la France est un pays qui attire de nombreux investisseurs étrangers, qui seront toujours aussi présents en 2019, si ce n'est plus. En effet, la France reste toujours aussi attrayante aux yeux des étrangers. La région en tête des volumes de transaction est la région Provence-Alpes-

Côtes-d'Azur. Malgré tout, il est important de noter que le Brexit a aussi des conséquences néfastes pour le marché immobilier français. En effet, les investisseurs britanniques très présents en France devraient moins investir à cause de l'augmentation des taxes sur les revenus immobiliers qui sont passées de 20% à 33%.

En résumé, à cause de l'augmentation des taux du crédit immobilier et des coûts de construction en hausse, le marché de l'immobilier risque de connaître un ralentissement. Heureusement, la France attire toujours autant les investisseurs étrangers, ce qui permet au marché de ne pas chuter.

Source : batipresse.com

• 03/07/2019 - L'immobilier au 1er semestre 2019

Des prix au plus haut, des taux d'emprunt au plus bas, des rendements locatifs toujours enviables par rapport aux autres formes de placements : selon la FNAIM, la conjoncture immobilière bénéficie toujours d'un bel alignement des planètes.

Un marché particulièrement dynamique...

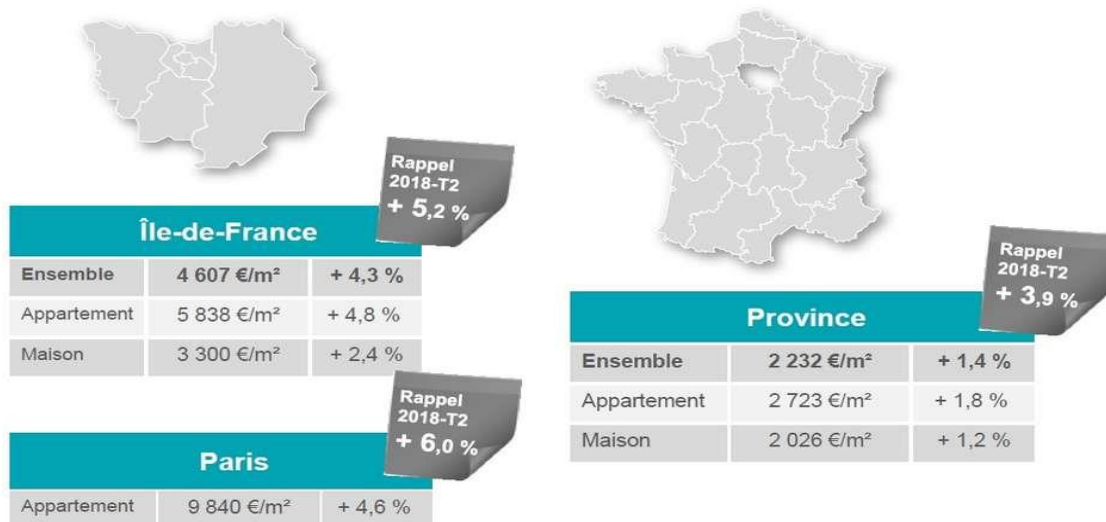
À la fin mars, sur douze mois, le nombre de transactions a encore battu un record, à 985 000 ventes. La perspective de 990 000 ventes sur l'ensemble de 2019 paraît atteignable. La progression annuelle serait alors de 2,6 %.

Au deuxième trimestre, la valeur du mètre carré s'est encore accrue, à un rythme moindre toutefois, et avec quelques exceptions locales de baisse. Il n'en demeure pas moins que sur la France entière, le prix du mètre carré s'établit à 2 246 €, en progression de 2,3 % par rapport à la même période l'an dernier. La statistique faisait alors apparaître un bond de 4,3 % par rapport à 2017.

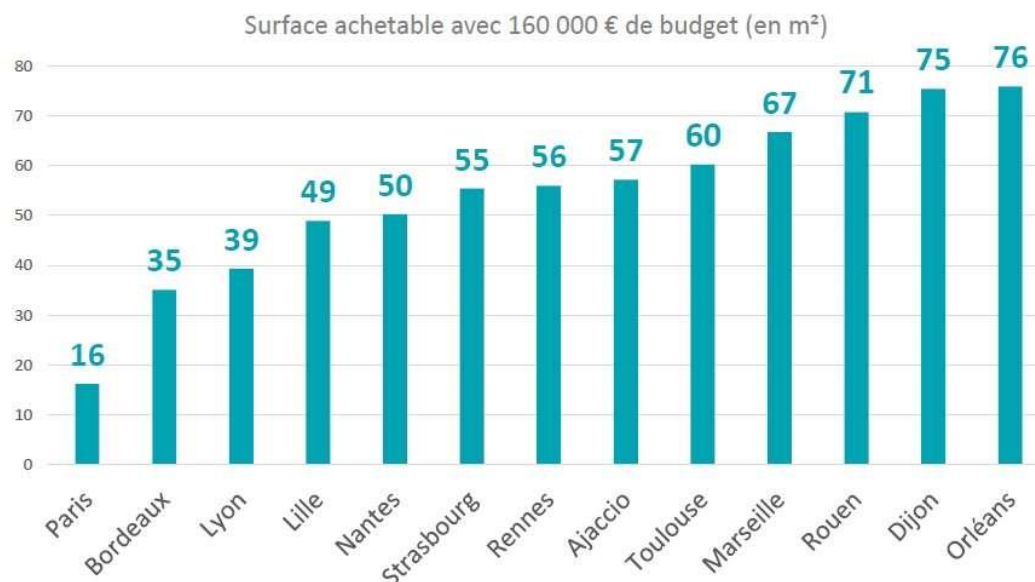


... avec de fortes disparités

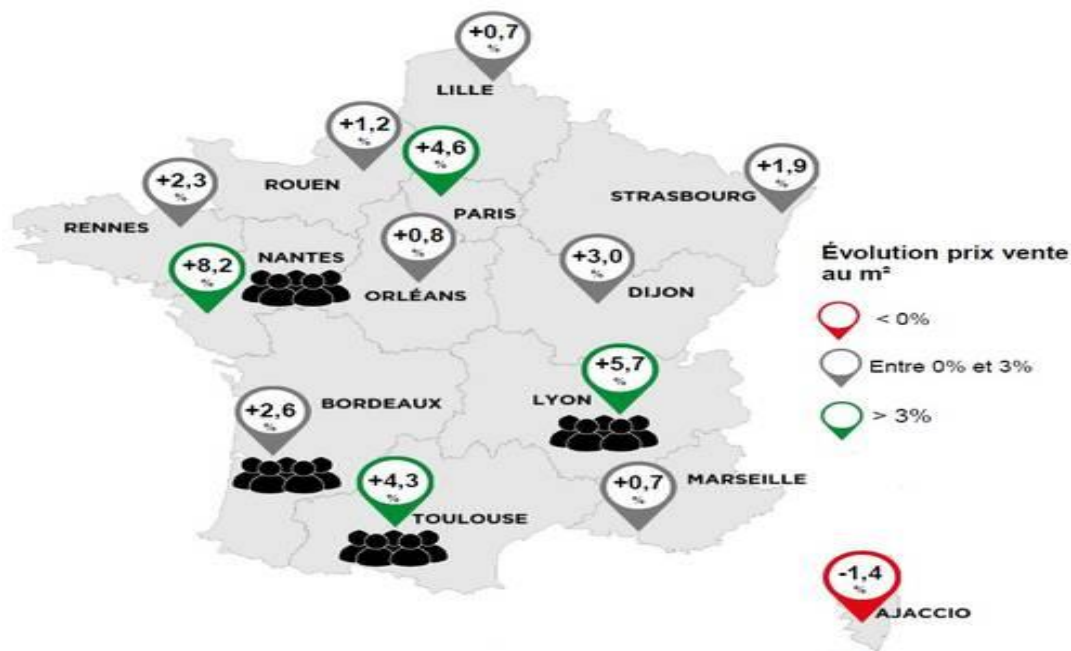
Bien entendu, ce chiffre synthétique ne traduit pas les grandes disparités, entre maisons et appartements, entre Paris, l'Île-de-France et les autres régions. Ainsi, dans la capitale, le prix du mètre carré pour les appartements atteint 9 840 €, en progression de 4,6% (contre 6% un an plus tôt). La valeur tombe à 5 838 € en région parisienne, et à 2 723 € dans le reste de la France.



À ce compte, la surface achetable fait le grand écart. **Pour un budget médian de 160 000 €, il n'est possible d'acquérir que 16 mètres carrés à Paris, contre 76 mètres carrés à Orléans.**



Certaines métropoles régionales affichent un dynamisme au-dessus de la moyenne, comme Nantes où les prix ont décollé de 8,2 %, ou Lyon (5,7 %), alors qu'à Ajaccio, ils ont reculé de 1,4 %



La pierre, plus que jamais le meilleur investissement

Du côté des investisseurs, même dans les villes où les prix montent en flèche, les rendements locatifs demeurent attractifs. Par exemple, à Marseille, les loyers procurent un rendement locatif brut moyen de 6,4 %, alors qu'à Paris, en dépit des prix records à l'acquisition, le rendement atteint 3,7 %.

Commune	Loyer médian (en €/m ²)	Délai médian (en jours)	Rendement locatif brut (en %)
Paris	30,6	48	3,7%
Bordeaux	14,3	50	3,8%
Lyon	13,8	40	4,1%
Nantes	12,3	40	4,6%
Strasbourg	11,9	58	5,0%
Lille	13,9	43	5,1%
Ajaccio	12,3	91	5,3%
Rennes	12,6	29	5,3%
Toulouse	12,0	73	5,4%
Rouen	11,5	82	6,1%
Dijon	10,9	112	6,2%
Orléans	10,9	80	6,2%
Marseille	12,8	71	6,4%

Livret A
0,75 %

Rendement Assurance vie 2018
(fonds en euros, selon la GMF) :
2,1 %

Un taux d'autant plus appréciable que, parallèlement, l'inflation, à mai 2019, s'est établie à 0,9 % et que si l'on considère les placements préférés des Français, le livret A affiche un taux de rendement de 0,75 % et les fonds en euros des contrats d'assurance vie 2,1 %.

Source : fnaim.fr

• 02/07/2019- Bilan du marché immobilier au 1er semestre 2019

Mois après mois, force est de constater que le marché de l'immobilier ancien ne semble pas de prêt de faiblir comme le prouve le bilan du marché immobilier au 1er semestre 2019 du réseau l'Adresse.

Qu'il s'agisse du volume des ventes, qui enregistre une hausse de 4,5% au 1er semestre en comparaison avec la même période de l'année précédente, ou des prix, qui marquent une augmentation de 2,4% au national sur 1 an, tous les voyants sont au beau fixe.

Fait marquant de la période : au sein d'un marché accusant de plus en plus une pénurie d'offres en comparaison du nombre grandissant d'acquéreurs potentiels, ce sont les vendeurs donnent plus que jamais le ton.

Les marqueurs clés de l'immobilier au 1er semestre 2019* :

	National	Province	IDF	Paris
Prix au m ²	2 673 € –	2 216 €	3 524 €	9 760 €
	+1,5% T2 vs. T1 2019	+3,1% T2 vs. T1 2019	+1,6% T2 vs. T1 2019	+1,3% T2 vs. T1 2019
	/	+ 3,6% vs. S1 2018	+1,85% vs. S1 2018	+2,2% vs. S1 2018
	+ 2,4% vs. S1 2018			
Délai de vente	86 jours	92 jours	75 jours	62 jours
	-3 jours vs. T1 2019	-2 jours vs. T1 2019	-2 jours vs. T1 2019	+1 jour vs. T1 2019

Une pénurie de biens qui rebat les cartes du marché ancien sur tout le territoire

Si la bonne forme du marché immobilier, se traduisant par une hausse du volume des ventes (+4,5% entre le 1er semestre 2019 et les 6 premiers mois de 2018) ainsi que des prix (+1,5% entre le 1er et le 2ème trimestre 2019 et

+2,4% en comparant le S1 2019 et le S1 2018), les portants ainsi à 2 673€ le m² en moyenne au national, ne peut être qu'une bonne nouvelle, elle comporte tout de même un effet secondaire qui se fait de plus en plus cruellement sentir au fil des mois : le manque de biens à la vente.

En effet, la conjoncture étant idéale pour de nombreux primo-accédants, du fait des taux de crédit si bas qu'ils ouvrent l'accès à la propriétés à des profils qui n'auraient pu y prétendre jusqu'à présent, que la proportion d'acquéreurs présents sur le marché a explosée, asséchant alors le stocks de biens à vendre.

Dans le même temps, les vendeurs, eux aussi désireux de profiter de ces conditions financières inédites, préfèrent d'abord se concentrer sur un achat avant de s'occuper de la vente de leur logement, renforçant alors encore un peu plus ce cercle vicieux.

« Depuis un an, nous relevons une baisse du nombre de mandats de vente de l'ordre de 13% au national, ce qui est assez significatif pour bouleverser la donne et permettre aux vendeurs de donner le ton. Les acquéreurs, quant à eux, n'ont d'autre choix que de suivre en ne négociant peu ou pas, au risque de perdre le bien qui leur plaît » analyse Brice Cardi, Président de l'Adresse.

Logiquement, le délai de vente raccourcit donc de 3 jours entre le 1er et le 2ème trimestre 2019, et passe à une moyenne de 86 jours sur l'ensemble du territoire.

Un marché dynamique qui tire les prix vers le haut en province

Secteur où les prix sont les plus bas (2 216€ environ le m²), la province se distingue en enregistrant la plus forte hausse, qu'il s'agisse d'une comparaison entre le 2ème trimestre et le 1er (+3,1%) ou entre le 1er semestre 2019 et les mêmes mois de 2018 (+3,6%).

Pour autant, le marché ne se ralentit pas et conserve son dynamisme, notable avec une diminution du délai de vente de 2 jours en 3 mois, entre le 1er trimestre et le second de cette année, passant ainsi à 92 jours. En effet, les biens partent de plus en plus vite puisque lorsque les acquéreurs ont le fameux coup de cœur, ils font une offre dans la foulée, craignant de voir le bien partir vite, en raison d'une offre trop rare au regard de la demande très forte.

Sur le terrain, cela s'illustre de manière très concrète comme le constate Philippe Rémaud, Administrateur et directeur des agences de Brétignolles-sur-Mer et d'Achard en Vendée qui note « une baisse du stock des biens mis en vente à hauteur de 33% pour les deux agences cumulées, entre le 1er semestre 2019 et les 6 premiers mois de 2019 ».

Brice Cardi, Président du réseau coopératif et lui-même patron de 9 agences, de poursuivre : « cette tension entraîne, logiquement, une baisse des négociations et donnent donc les pleins pouvoirs aux vendeurs qui dictent alors le marché de l'immobilier. »

Portés par le Grand Paris Express, les prix de l'Île-de-France grimpent doucement mais sûrement

L'horizon du Grand Paris Express donne un bel essor à la petite couronne francilienne, au sein de laquelle plusieurs villes ne cessent de voir leur côte grimper, à l'image de Montreuil, Malakoff ou du Kremlin Bicêtre.

Ainsi, c'est l'ensemble de l'Île-de-France qui est portée et voit ses prix grimper (+1,6% entre le 1er et le 2ème trimestre 2019 ; +1,85% S1 2019 vs. S1 2018) pour afficher un m² à 3 514€ en moyenne.

Le marché se tend également du côté des délais de vente qui marquent une baisse de 2 jours en comparaison avec le 1er trimestre 2019 portant ainsi la moyenne à 75 jours.

« Plus les échéances du Grand Paris Express vont approcher, plus nous risquons de voir le marché de l'immobilier des villes concernées de la petite couronne particulièrement, les plus prisées, s'emballer. En espérant que nous n'allons pas voir émerger des « petits Paris »... » redoute Brice Cardi.

Un marché parisien sur le fil, que le retour de l'encadrement des loyers ne devrait pas aider...

Encore et toujours en hausse (+2,2% sur 12 mois et +1,3% sur 3 mois), le marché immobilier de la capitale affiche un m² à 9 760€ en moyenne sur l'ensemble de ses arrondissements. Et cela est loin de suffire pour ralentir son dynamisme puisque la tension s'accroît encore avec un stock de biens en vente qui se réduit inexorablement. Si la diminution était de l'ordre de 17% sur 12 mois au 1er trimestre, la barre des 20% vient d'être désormais atteinte si l'on compare les mandats de ventes enregistrés au 1er semestre 2019 avec ceux de la période du 1er semestre 2018.

Et le retour de l'encadrement des loyers n'augure pas des horizons plus dégagés selon Brice Cardi « Important de rappeler que lors de sa mise en place à titre expérimentale, la mesure n'avait pas joué le rôle attendu. Loin de faire baisser les loyers, elle avait plutôt fait fuir les propriétaires qui ont préférés mettre leur bien en vente ou le louer de manière saisonnière via des plateformes en ligne, renforçant alors la tension du marché et faisant mécaniquement augmenter les prix. » Le Président de l'Adresse de poursuivre : « Au vue du marché parisien actuel, le retour de cette mesure ne me pousse pas à un grand enthousiasme... » conclut le Président du réseau.

Des perspectives qui ne devraient pas s'obscurcir pour le second semestre

Le marché immobilier de l'ancien étant dépendant des taux de crédit, il semblerait que les horizons soient des plus dégagés puisque ces derniers ne devraient pas remonter avant début 2020.

« Si nous poursuivons la seconde partie de l'année sur la tendance du 1er semestre, 2019 devrait être encore une très belle année pour l'immobilier ancien puisque tous les voyants sont au vert » prédit Brice Cardi.

Source : ladresse-blog.com

• 01/07/2019 - L'immobilier pourrait battre des records en 2019

Le marché de l'ancien est bien parti pour atteindre un nombre de transactions inédit, grâce notamment à des conditions de crédit exceptionnelles.

Le marché du logement ancien pourrait bien, en 2019, battre son record du nombre de transactions et ses 965 000 ventes atteint en 2018. A fin juin, sur un an, déjà 985 000 opérations immobilières ont été réalisées, selon la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) qui en prédit 990 000 pour l'année.

Le réseau d'agents immobiliers Century 21 se félicite, lui, d'une activité en augmentation de 10 % au cours des six premiers mois de l'année, à l'occasion de la présentation de sa note conjoncturelle du premier semestre, lundi 1er juillet. Si la hausse des prix reste contenue, à 1 % en moyenne sur l'ensemble du territoire, elle est bien plus vive dans les grandes villes.

A Paris, notamment, Century 21 relève, au 30 juin, un prix moyen du mètre carré à 9 937 euros, soit 7,2 % de plus que l'an passé à la même date, et prévoit que la barre des 10 000 euros sera franchie dès août. L'achat moyen, dans la capitale, s'élève désormais à 466 873 euros pour une surface de 48 mètres carrés. Les acquisitions par des employés et des ouvriers ont quasiment disparu et ne dépassent plus 5 % du nombre total des transactions – contre 41 % sur la France entière –, après avoir représenté 10 % en 2010.

Century 21 mesure, à Paris, une logique surreprésentation des cadres supérieurs et des professions libérales. « J'ai tout de même le sentiment que, à 10 000 euros le mètre carré, on a atteint un plafond de verre, confie Laurent Vimont, président du réseau d'agences. Quelques indicateurs ténus le laissent deviner, comme le léger recul des ventes ou des marges de négociation entre le prix annoncé et le prix définitif, en général plus bas, qui passent de 2,6 % à 3,6 %. » A Lyon et à Bordeaux aussi, la hausse, en un an, du prix du mètre carré est nette (respectivement + 8,1 % et + 6 %).

Source : lemonde.fr

- **01/07/2019 - Au grand dam des propriétaires, les loyers sont de nouveau plafonnés à Paris**

Le plafonnement des loyers est de retour : plus d'un an et demi après son arrêt et grâce à l'adoption de la loi Elan, cette mesure emblématique s'applique à nouveau à compter de lundi mais seulement à Paris, au grand dam des propriétaires.

Dans les faits, le plafonnement des loyers ne s'applique pas à tout le monde : seuls les locataires d'appartement meublé ou non meublé qui signeront leur bail à partir de lundi pourront y prétendre. Les autres devront attendre leur renouvellement de bail pour le faire valoir.

La mairie de Paris enthousiaste

Qu'importe, la mairie de Paris, enthousiaste face au retour de la mesure, espère ainsi favoriser "un gain de pouvoir d'achat pour les familles" et la possibilité pour "les classes moyennes de vivre" dans la capitale, qui perd 12.000 habitants par an, selon des chiffres officiels.

Le plafonnement strict, limité à un statut "expérimental" à Paris et Lille, avait été annulé fin 2017 après deux ans de mise en oeuvre. La justice ne l'avait pas rejeté sur le fond, mais sur son application aux seules villes intra-muros alors que la loi Alur exigeait de le mettre en place sur l'ensemble d'une agglomération.

"Retenir les plus pauvres semble mince"

"Entre 2005 et 2015, les loyers avaient augmenté de 50% à Paris, puis de 1% entre 2015 et 2017", avait avancé l'adjoint (PCF) au Logement, Ian Brossat, pour qui "depuis, ça a reparti à la hausse".

Seuls 20% en moyenne du parc se renouvellent dans le non meublé chaque année, un peu plus dans le meublé, nuancent de leur côté les professionnels du secteur.

Et les chances d'attirer ou retenir les plus pauvres semblent minces, tant "les niveaux de loyers sont déjà tels à Paris que même en encadrant, ça ne (leur) permettra d'accéder à ces logements", souligne Didier Vanoni, directeur du bureau d'études Fors et contributeur au rapport de la fondation Abbé Pierre sur le mal-logement.

"Des points défectueux" subsistent

"L'objectif de la mesure est louable", à savoir "rendre le logement accessible pour tous", souligne Thomas Lefebvre, directeur scientifique de MeilleursAgents, mais "le dispositif est relancé alors que l'ensemble des points défectueux de la première expérimentation n'ont pas été traités".

Le professionnel pointe entre autres du doigt la définition d'un même loyer de référence, pour des secteurs qui peuvent être différents au sein d'un arrondissement. "L'exemple parfait est le quartier Clignancourt dans le XVIII^e arrondissement (au nord de Paris, ndlr). L'encadrement fixe un loyer de référence pour l'ensemble du quartier, le même seuil pour des biens en face du Sacré-Cœur", pris d'assaut par les touristes, "et des biens en face du Boulevard Ney et le périphérique", plus populaire.

À Lille, une procédure lourde avec les acteurs

En outre, la mise en œuvre du nouveau plafonnement des loyers est complexe, et nécessite de nombreuses procédures entre communes réunies en Établissement public territorial ou Établissement public de coopération intercommunale. De quoi ralentir sa mise en place dans de nombreuses villes d'Ile-de-France, mais aussi à Lille, qui avait pourtant été pionnière avec Paris dans la première version.

"Paris a dégainé un peu plus vite car ils décident et déposent dans la foulée. À Lille, on doit instruire, plaider auprès de l'intercommunalité, ça doit passer en conseil métropolitain et la Métropole européenne de Lille (MEL) doit ensuite rédiger un dossier, ce qui prend plus de temps", a détaillé Estelle Rodès, adjointe à la maire de Lille chargée du Logement.

Et pourtant la mesure semble nécessaire pour la ville :

"On a plus de 50% de locataires du parc privé, (...) souvent une sur-occupation des logements, et une très forte tension qui fait qu'on a moins de 10 jours pour la mise en location d'un logement, un loyer assez élevé" par rapport aux "revenus médians des métropolitains", justifie la mairie.

"Notre espoir est que cela aboutisse avant la fin de l'année", ajoute Mme Rodès, mais "ça ne sera pas avant l'automne".

Source : latribune.fr

- **30/07/2019 - USA/Immobilier : Hausse de 2,8% des promesses de vente en juin**

WASHINGTON/NEW YORK, 30 juillet (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

*** HAUSSE DE 2,8% DES PROMESSES DE VENTE EN JUIN**

30 juillet - Les promesses de vente dans l'immobilier ancien aux Etats-Unis ont augmenté bien plus qu'attendu en juin, peut-être aidés par la baisse des taux hypothécaires, selon l'enquête mensuelle de la Fédération nationale des agents immobiliers (National Association of Realtors, NAR).

L'indice de la NAR a atteint 108,3 le mois dernier, en hausse de 2,8% par rapport à mai, alors que les économistes interrogés par Reuters anticipaient en moyenne une progression de 0,5%.

L'indice de mai a été confirmé à 105,4.

Cet indice est considéré comme un indicateur avancé du marché immobilier dans la mesure où les promesses de vente se concrétisent en vente ferme un ou deux mois plus tard.

Sur un an, les promesses de vente augmentent de 1,6%, une hausse qui met fin à une série de 17 mois consécutifs de déclin en variation annuelle.

*** LES PRIX IMMOBILIERS EN HAUSSE DE 2,4% EN MAI/CASE-SHILLER**

30 juillet - Les prix de l'immobilier dans les 20 principales métropoles des Etats-Unis ont augmenté de 2,4% sur un an en mai, un chiffre conforme aux attentes des économistes et analystes interrogés par Reuters, montre mardi l'indice S&P/Case-Shiller.

Le chiffre d'avril a été confirmé à +2,5%.

En données ajustées des variations saisonnières, les prix immobiliers dans les 20 principales métropoles ont progressé de 0,1% sur un mois, alors que le consensus était à +0,2%, après une stabilité en avril.

*** NET REBOND DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS**

24 juillet - Les ventes de logements individuels neufs ont fortement rebondi au mois de juin, mais celles des trois mois précédents ont été revues en baisse, ce qui suggère que le marché immobilier a continué à stagner malgré la baisse des taux du crédit et un marché de l'emploi vigoureux.

Le département du Commerce a annoncé mercredi que les ventes de logements neufs ont rebondi de 7,0% en données ajustées des variations saisonnières à 646.000 unités le mois dernier.

Les économistes interrogés par Reuters visaient une hausse de 6,0% à 660.000 millions d'unités en juin.

Les ventes du mois de mai ont été révisées en baisse à 604.000 unités contre 626.000 annoncées dans un premier temps. Les données de mars et avril ont également été revues en baisse.

Le prix médian d'une nouvelle maison est resté inchangé à 310.400 dollars en juin.

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

23 juillet - Les reventes de logements aux Etats-Unis ont baissé plus fortement que prévu en juin, la pénurie persistante de biens à vendre ayant poussé les prix à de nouveaux sommets, selon les données publiées mardi par la National Association of Realtors (NAR), principale fédération d'agents immobiliers du pays.

Les reventes ont diminué de 1,7% à 5,27 millions d'unités en rythme annualisé corrigé des variations saisonnières. Le chiffre de mai a été révisé en hausse à 5,36 millions d'unités au lieu des 5,34 millions annoncées en première estimation.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne un repli de 0,2% au rythme de 5,33 millions en juin.

Sur un an, les ventes de logements existants, qui représentent environ 90% du marché immobilier résidentiel, ont baissé de 2,2% - leur 16e mois consécutif de repli.

Le prix médian des logements a augmenté de 4,3% par rapport à juin 2018, au nouveau record de 285.700 dollars.

Le stock de logements à vendre s'est accru en juin à 1,93 million d'unités contre 1,91 million, et à ce rythme il faudrait 4,4 mois pour l'écouler, contre 4,3 mois en mai. Un rythme de six ou sept mois serait nécessaire pour refléter un équilibre entre offre et demande.

Malgré des taux hypothécaires en repli et un taux de chômage à son plus bas niveau depuis près de 50 ans, le marché immobilier marque le pas en raison d'une offre restreinte, notamment dans l'entrée de gamme, et du renchérissement des matériaux de construction.

Tableau

*** BAISSÉ DES MISES EN CHANTIER, PERMIS AU PLUS BAS DEPUIS MAI 2017**

17 juillet - Le nombre de permis de construire était en juin au plus bas depuis deux ans et les mises en chantier se sont contractées pour le deuxième mois d'affilée aux Etats-Unis, laissant penser que le marché immobilier n'est pas à la fête malgré des taux de crédit immobilier bas.

Les mises en chantier ont baissé de 0,9% au volume annuel CVS de 1,253 million d'unités le mois dernier, une reprise de la construction de maisons individuelles n'ayant pu compenser un plongeon des immeubles d'habitation, a annoncé le département du Commerce mercredi. Les économistes interrogés par Reuters projetaient un total de 1,261 million en rythme annuel.

Les chantiers de logements individuels, qui représentent la plus grande partie du marché immobilier, ont augmenté de 3,5% à 847.000 unités, récupérant une partie du terrain perdu en mai.

Les permis de construire ont diminué de 6,1% au total annuel de 1,220 million d'unités en juin, au plus bas depuis mai 2017. Les permis traversent une période creuse depuis le début de l'année, surtout dans le segment de la maison individuelle.

Dans ce dernier segment des maisons individuelles, les permis ont augmenté de 0,4% à 813.000 unités en juin. Les permis restent à la traîne des mises en chantier, laissant penser que la construction de maison individuelle va rester en retrait.

Les mises en chantier d'immeubles d'habitation ont chuté de 9,2% à 406.000 unités en juin, tandis que les permis ont dégringolé de 16,8% à 407.000 unités.

*** HAUSSE INATTENDUE DE L'INDICE DE LA NAHB EN JUILLET, À 65**

16 juillet - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a rebondi d'un point en juillet, à 65, après une baisse de deux points le mois précédent, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mardi.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une stabilité à 64.

Le sous-indice lié aux acheteurs potentiels a progressé à 48 contre 47 (révisé de 48) en juin et celui des perspectives de vente à six mois a atteint 71 contre 70.

*** DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN REPLI DE 0,8% EN MAI**

1er juillet - Les dépenses de construction ont baissé contre toute attente en mai, les investissements dans des projets immobiliers privés étant tombées à leur niveau le plus bas depuis près de deux ans et demi.

Le département du Commerce a fait savoir lundi que les dépenses de construction avaient baissé de 0,8% en mai, après une hausse de 0,4% en avril. Ces dépenses avaient été annoncées inchangées ce mois-là en première estimation. Les économistes interrogés par Reuters projetaient une hausse de 0,1% de ces dépenses.

Par rapport à mai 2018, ces dépenses ont diminué de 2,3%.

Les dépenses de construction privées ont baissé de 0,7% en mai à leur niveau le plus bas depuis janvier 2017, après un recul de 1,0% le mois précédent.

L'investissement dans des projets résidentiels privés a fléchi de 0,6% en mai au plus bas depuis décembre 2016, après une contraction de 0,6% en avril. Cela fait cinq mois consécutifs que cet investissement particulier se tasse.

Les dépenses dans la construction privée professionnelle ont baissé de 0,9% en mai après une chute de 1,4% en avril.

Les dépenses de construction publiques ont fléchi de 0,9% après un bond de 4,5% en avril.

Source : *fr.reuters.com*

- **17/07/2019 - Le marché immobilier américain est bloqué dans une ornière malgré la baisse des taux hypothécaires**

WASHINGTON (Reuters) – La construction résidentielle aux États-Unis a reculé pour un deuxième mois consécutif en juin et les permis ont chuté à leur niveau le plus bas en deux ans, suggérant que le marché de l'habitation continuait de connaître des difficultés en dépit de la baisse des taux hypothécaires.

Le rapport publié mercredi par le département du Commerce montrait également que le nombre de logements achevés était à son plus bas niveau en six mois et que le nombre de logements en construction avait légèrement augmenté, ce qui indiquerait qu'un resserrement des stocks qui hantait le marché pourrait perdurer. La faiblesse des logements et des industries manufacturières freine l'économie et compense les fortes dépenses de consommation.

Les pénuries de terrains et de main-d'œuvre, ainsi que les matériaux de construction coûteux, empêchent les constructeurs de répondre à la demande de logements, en particulier dans le segment de marché où les prix sont les plus bas.

Les taux hypothécaires sont en baisse depuis que la Réserve fédérale américaine a fait savoir qu'elle suspendait sa campagne de hausse des taux d'intérêt. Les coûts d'emprunt pourraient encore baisser, car la banque centrale américaine est sur le point de réduire les taux ce mois-ci pour la première fois depuis une décennie, afin de protéger l'économie des menaces croissantes que font peser la guerre commerciale Washington-Beijing contre Beijing et le ralentissement de la croissance mondiale.

"La construction de logements résidentiels est l'un des indicateurs avancés d'une récession et, bien que l'activité dans la construction ne baisse pas précipitamment, le logement reste bloqué dans une ornière", a déclaré Chris Rupkey, économiste en chef chez MUFG à New York. "Si la Fed pense que les baisses de taux vont faire basculer la construction de logements, elle ferait mieux de réfléchir à nouveau."

Les mises en chantier ont diminué de 0,9% pour atteindre un taux annuel corrigé des variations saisonnières de 1,253 million d'unités le mois dernier, la reprise de la construction de logements unifamiliaux ayant été assombrie par la chute de la construction de logements multifamiliaux, a annoncé le gouvernement.

Les données de mai ont été légèrement révisées à la baisse pour montrer que la construction de maisons revenait à un rythme de 1,265 million d'unités, au lieu de tomber à un taux de 1,269 million d'unités, comme indiqué précédemment. Les économistes interrogés par Reuters tablaient sur une baisse des mises en chantier d'habitations à 1,261 million d'unités en juin.

La construction de maisons unifamiliales, qui représente la plus grande part du marché de l'habitation, a augmenté de 3,5% pour atteindre 847 000 unités en juin, récupérant en

partie une partie de la forte baisse enregistrée en mai. Les mises en chantier de logements unifamiliaux ont diminué dans le nord-est, mais ont augmenté dans le Midwest, l'ouest et le sud.

Les permis de construire ont chuté de 6,1% pour atteindre 1,220 million d'unités en juin, leur plus bas niveau depuis mai 2017. Les permis ont été faibles cette année, la majeure partie de la baisse se concentrant dans le segment des logements unifamiliaux.

Le marché de l'habitation a connu une période difficile l'année dernière et freine la croissance économique pendant cinq trimestres consécutifs. Les économistes estiment que le logement n'a eu aucune incidence sur le PIB au deuxième trimestre.

La Fed d'Atlanta prévoit un produit intérieur brut en hausse de 1,6% en rythme annualisé au cours du trimestre d'avril à juin. L'économie a progressé à un rythme de 3,1% au premier trimestre. Le gouvernement publiera ses estimations anticipées de la croissance du PIB pour le deuxième trimestre vendredi prochain.

L'indice PHLX sur l'habitation .HGX était en baisse, sous-performant sur un marché boursier américain globalement faible. Le dollar a peu changé par rapport à un panier de monnaies, tandis que les prix du Trésor américain ont augmenté.

TRAJECTOIRE VERS LE BAS

«Ces empreintes correspondent à notre vision d'un ralentissement du marché immobilier qui devrait se poursuivre sur une trajectoire à la baisse pour le reste de l'année, mais ne présente pas de risque significatif de chute immédiate», a déclaré Igor Cesarec, économiste chez Citigroup à New York. "Nous continuons de prévoir que les investissements résidentiels resteront stables ou donneront un léger coup de pouce à la croissance du PIB au second semestre de l'année."

Le taux hypothécaire fixe sur 30 ans a chuté à environ 3,75% après un pic de 4,94% en novembre, selon les données de l'agence de financement hypothécaire Freddie Mac.

Une enquête réalisée mardi a montré que la confiance des constructeurs de maisons augmentait en juillet. Les constructeurs, cependant, se sont plaints "ils continuent à faire face à des pénuries de main-d'œuvre, à une pénurie de terrains à bâtir et à des coûts de construction en hausse, qui rendent de plus en plus difficile la construction de logements à des prix abordables par rapport aux revenus des acheteurs."

Les permis de construction de maisons unifamiliales ont augmenté de 0,4% pour atteindre 813 000 unités en juin. Malgré la hausse du mois dernier, les permis continuent de ralentir les mises en chantier, ce qui laisse supposer que la construction de maisons unifamiliales pourrait rester morose.

Les mises en chantier du segment instable des logements multifamiliaux ont chuté de 9,2% pour atteindre un taux de 406 000 unités le mois dernier. Les permis de construction de logements multifamiliaux ont chuté de 16,8% pour atteindre 407 000 unités. Les permis pour les bâtiments de cinq logements ou plus étaient les plus bas depuis mars 2016.

Le nombre de logements achevés a diminué de 4,8% pour atteindre 1,161 million d'unités le mois dernier, son niveau le plus bas depuis décembre.

Les agents immobiliers estiment que les mises en chantier et les taux d'achèvement doivent se situer entre 1,5 et 1,6 million d'unités par mois pour combler le déficit d'inventaire. Le stock de logements en construction a augmenté de 0,5% pour atteindre 1,135 million d'unités en juin.

«Un premier semestre morose en 2019 indique que les constructeurs n'ont jusqu'à présent pas été aussi désireux ou capables de construire autant de nouveaux logements que le suggèrent une économie solide et une météo estivale clémente», a déclaré Matthew Speakman, économiste au groupe immobilier en ligne Zillow .

Source : usinenouvelle.com

- **19/07/2019 - Récession prévue au Royaume-Uni en cas de Brexit sans accord**

Le Royaume-Uni devrait entrer en récession en cas de Brexit sans accord, a annoncé l'Office de Responsabilité Budgétaire (OBR) dans des prévisions économiques publiées jeudi.

"Le Royaume-Uni entrera en récession au quatrième trimestre 2019, pour une durée d'un an. Le PIB tombera de 2,1%", explique le rapport de l'OBR, l'institut officiel britannique chargé des prévisions économiques et budgétaires.

Les deux candidats au 10 Downing Street, Boris Johnson et Jeremy Hunt, n'ont pas écarté l'hypothèse d'une sortie britannique de l'UE sans accord, une éventualité pour laquelle le Fonds Monétaire International (FMI) a établi deux scénarios, un "no-deal dur" et un "no-deal doux".

Un scénario "no-deal doux"

Les prévisions de l'OBR s'appuient sur un scénario de "no-deal doux". Dans cette hypothèse, un régime tarifaire temporaire annoncé par le gouvernement devrait permettre à 87% des produits importés d'être exemptés de taxes d'importation pendant un an, avant de passer aux taux pour les "nations les plus favorisées" par l'Union Européenne, qui tournent autour de 4%. Les 13% de produits restants feraient en revanche immédiatement l'objet de tarifs douaniers.

De plus, l'arrivée de barrières non-tarifaires au commerce avec l'UE entraînerait une augmentation des prix des denrées importées, et l'immigration nette au Royaume-Uni diminuerait de 25'000 personnes par an d'ici à la fin de la décennie réduisant la main-d'oeuvre disponible.

Selon l'OBR, la livre sterling chuterait de 10% immédiatement après le départ britannique de l'UE le 31 octobre dans ce scénario sans accord. **Les prix de l'immobilier résidentiel tomberaient de près de 10% entre le début de 2019 et la fin de 2021.**

D'ici à la mi-2021, le PIB serait 4% plus bas que ce qu'avait prévu l'OBR en mars dernier en cas de Brexit avec accord. Cependant, l'économie se reprendrait quelque peu ensuite et au début 2024 le PIB ne serait finalement inférieur que de 1,6% à ce que l'OBR envisageait en cas de Brexit avec accord.

Economie bouleversée

"Le rapport publié par l'OBR ce matin montre que même la version la plus douce d'une sortie sans accord porterait un coup très fort à l'économie britannique. Mais cette version douce n'est pas celle dont discutent les chefs de file des Brexiteurs, ils parlent d'une version beaucoup plus dure, qui bouleverserait encore davantage notre économie", a prévenu Philip Hammond, ministre des Finances britannique.

Début juillet, Philip Hammond avait déclaré que le gouvernement britannique devrait utiliser toute sa cagnotte budgétaire en cas de Brexit sans accord, évoquant un impact de 90 milliards de livres (111 milliards de francs) sur les finances publiques.

De son côté, Michel Barnier, négociateur en chef de l'UE sur la question du Brexit, a prévenu jeudi sur la BBC que le Royaume-Uni devrait "faire face aux conséquences" s'il venait à quitter l'UE sans accord.

Tenir le choc

Les économistes redoutent les effets d'un Brexit sans accord depuis le referendum de 2016, toutefois l'économie britannique a mieux tenu le choc qu'espéré.

Par exemple, les ventes au détail au Royaume-Uni ont augmenté de 1% en juin par rapport à mai, selon un rapport publié jeudi par l'Office des statistiques nationales (ONS).

"L'augmentation étonnamment forte des ventes au détail en juin montre de nouveau que les consommateurs ont été plus résistants que d'autres parties de l'économie - et semblent avoir écarté sans mal les inquiétudes du Brexit", explique Howard Archer, analyste chez EY, un cabinet d'audit financier.

Source : rts.ch

• 19/07/2019 - GB/Indicateurs-Le déficit budgétaire s'est encore creusé en juin

LONDRES, 19 juillet (Reuters) - Principaux indicateurs macroéconomiques britanniques publiés depuis le début du mois:

* DÉFICIT BUDGÉTAIRE DE £7,15 MILLIARDS EN JUIN (CONSENSUS: £3,9 MILLIARDS)

19 juillet - Le déficit budgétaire s'est creusé sur les trois premiers mois de l'exercice fiscal en cours du fait d'une hausse des charges d'intérêt et de dépenses plus élevées que prévu, ce qui devrait limiter la marge de manoeuvre du prochain Premier ministre s'il doit amortir un éventuel choc économique lié au Brexit.

Sur le seul mois de juin, le déficit a atteint 7,152 milliards de livres (7,956 milliards d'euros), a annoncé l'Office national de la statistique (ONS) vendredi, contre 3,3 milliards en juin 2018 et au-dessus de toutes les prévisions d'économistes recueillies par Reuters, le consensus le donnant à 3,9 milliards.

Sur les trois mois de l'exercice 2019-2020, entamé le 1er avril, le déficit est supérieur de 33% à celui de la période comparable de l'exercice précédent, à 17,9 milliards de livres.

En mars, l'Office for Budget Responsibility (OBR), organisme indépendant qui détermine le cadre macroéconomique du budget, avait révisé à la hausse son estimation du déficit 2019-2020 à 24,0 milliards de livres contre 23,5 milliards précédemment, un montant qui équivaut à 1,3% du produit intérieur brut (PIB).

L'OBR a toutefois prévenu jeudi que le déficit pourrait atteindre 30 milliards de livres sur l'exercice 2020-2021 en cas de sortie sans accord du Royaume-Uni de l'Union européenne, qui entraînerait une récession.

Les deux prétendants à la succession de la Première ministre Theresa May, le favori Boris Johnson et son rival Jeremy Hunt, n'ont ni l'un ni l'autre exclu le scénario d'une sortie sans accord.

L'OBR a qualifié les promesses de réduction d'impôt et de nouvelles dépenses faites par les deux candidats à la direction du Parti conservateur de "coûteuses" et mis en garde contre un affaiblissement de la discipline budgétaire après plusieurs années de redressement des comptes publics.

L'actuel ministre des Finances, Philip Hammond, ne devrait pas être reconduit et aucun des deux candidats n'a repris à son compte son engagement de maintenir le déficit budgétaire en dessous de 2% du PIB et de réduire le ratio d'endettement.

La dette nette représentait 83,1% du PIB à fin juin, selon les données publiées par l'ONS.

* REBOND DE 1,0% DES VENTES AU DÉTAIL EN JUIN

18 juillet - Les ventes au détail au Royaume-Uni ont rebondi en juin, contrairement aux attentes, montrent les statistiques officielles publiées jeudi, qui pourraient relancer l'espoir que l'économie échappe à la récession au deuxième trimestre.

Les ventes au détail ont affiché une hausse de 1,0% en juin en volume, alors que les économistes interrogés par Reuters attendaient une baisse de 0,3%, après un repli de 0,5% en mai.

Par rapport à juin 2018, elles ont été en progression de 3,8% le mois dernier, là aussi meilleures que prévu.

De nombreux économistes pensent que l'économie britannique est face à un risque de récession au deuxième trimestre, contrecoup du boom provoqué par l'accumulation de stocks qui a eu lieu avant l'échéance fixée initialement en mars pour le Brexit. Cette reprise des ventes pourrait limiter ce risque.

*** L'INFLATION RESTE À 2%, BAISSÉ POUR LES PRIX PRODUCTEURS**

19 juin - L'inflation au niveau des prix à la consommation est restée stable en juin au Royaume-Uni mais elle a reculé au niveau des coûts de fabrication pour la première fois depuis trois ans, montrent des données publiées mercredi par l'Office national de la statistique (ONS).

Les prix à la consommation ont augmenté de 2,0% en rythme annuel en juin, comme en mai, un rythme conforme aux attentes des économistes interrogés par Reuters et qui correspond à l'objectif de la Banque d'Angleterre (BoE).

Hors énergie, alimentation, alcool et tabac, la hausse des prix est ressortie à 1,8% sur un an, comme prévu par les économistes, contre 1,7% le mois précédent.

Dans le secteur manufacturier, les coûts des matières premières, en bonne partie importées, ont baissé de 0,3% en juin sur un an, leur première baisse depuis trois ans, après une hausse de 1,4% en mai (révisé de 1,3%).

Les économistes attendaient en moyenne une hausse de 0,5% de ces coûts.

Les industriels ont baissé leurs prix en conséquence de 0,1% sur le mois pour une hausse de 1,6% sur un an (consensus +1,7%), soit le taux le plus bas depuis septembre 2016.

Les statistiques de l'ONS montrent aussi que **les prix immobiliers à Londres ont chuté de 4,4% en juin en variation annuelle, leur plus forte baisse depuis août 2009. Dans l'ensemble du pays la croissance des prix immobiliers a ralenti à 1,2%, égalant le plus bas de six ans touché en février.**

*** CROISSANCE SALARIALE ANNUELLE +3,6% SUR 3 MOIS À FIN MAI**

16 juillet - Les salaires britanniques, primes non comprises, ont augmenté au rythme le plus soutenu depuis près de 11 ans sur la période mars-mai mais le marché de l'emploi donne des signes d'affaiblissement.

Ces salaires de base ont augmenté de 3,6% annuellement, plus que le consensus Reuters qui donnait une hausse de 3,5%.

Primes incluses, les rémunérations ont augmenté de 3,4% après un gain de 3,2% et un consensus donnant +3,1%.

La Banque d'Angleterre (BoE) a dit s'attendre à une croissance des salaires de 3% en fin d'année. Elle pense qu'elle pourrait de ce fait devoir remonter les taux d'intérêt pour autant que la Grande-Bretagne puisse éviter un Brexit sans accord.

Le taux de chômage est resté comme prévu à 3,8% sur la période mars-mai, au plus bas depuis la période de trois mois à fin janvier 1975. Le nombre de personnes sans emploi a baissé de 51.000 à un peu moins de 1,3 million.

Mais la croissance du nombre d'emplois a été limitée à 28.000, la plus faible depuis la période de trois mois à fin avril 2018. Le nombre d'offres d'emploi est tombé lui au plus bas depuis plus d'un an.

*** LE DÉFICIT COMMERCIAL AU PLUS BAS DEPUIS SEPTEMBRE 2018**

10 juillet - Le déficit commercial britannique a décliné plus fortement que prévu en mai pour tomber à son plus bas niveau depuis huit mois, et même depuis 2014 pour les seuls échanges de biens avec les pays de l'Union européenne, selon les données publiées mercredi par l'Office national de la statistique (ONS).

Le déficit des échanges de marchandises est ressorti à 11,524 milliards de livres (12,822 milliards d'euros), au plus bas depuis septembre 2018, contre 12,761 milliards (révisé) en avril.

Les économistes prévoient en moyenne une dégradation à 12,55 milliards de livres par rapport au chiffre de 12,113 milliards annoncé en première estimation pour avril.

En volume, les exportations ont progressé de 3,3% en mai alors que les importations ont reculé de 2,9%.

Le déficit des échanges de biens avec l'UE a diminué à 6,619 milliards de livres, au plus bas depuis septembre 2014, contre 7,506 milliards en avril.

En intégrant les services, dont la balance a été positive de 9,2 milliards de livres, le déficit commercial total du Royaume-Uni est ressorti à 2,324 milliards de livres en mai, là aussi un plus bas depuis septembre 2018, contre 3,716 milliards le mois précédent.

*** Le PIB estimé en hausse de 0,3% en mai, plus que prévu**

10 juillet (Reuters) - L'économie britannique a enregistré une croissance plus forte que prévu en mai, grâce à un rebond de la production automobile après des fermetures de site le mois précédent, selon des données publiées mercredi par l'ONS.

Le produit intérieur brut (PIB) a progressé de 0,3% après une contraction de 0,4% le mois précédent. Les économistes interrogés par Reuters prévoient en moyenne une hausse limitée à 0,1%.

“L'économie a renoué avec la croissance au mois de mai à la suite de la baisse observée en avril. Cela est dû principalement au redressement partiel de la production automobile”, a déclaré Rob Kent-Smith, statisticien à l'ONS.

Les constructeurs automobiles présents au Royaume-Uni ont pour la plupart avancé à avril leurs fermetures d'usines estivales pour maintenance, anticipant des perturbations immédiatement après le Brexit, dont la date initialement prévue était le 29 mars mais qui a depuis été repoussé au 31 octobre.

La Banque d'Angleterre, qui s'alarme autant des tensions commerciales internationales que des incertitudes autour du Brexit, a prédit le mois dernier une stagnation du PIB au deuxième trimestre après la croissance de 0,5% enregistrée sur les trois premiers mois de l'année.

Publiées la semaine dernière, les enquêtes d'IHS Markit auprès des directeurs d'achat des secteurs manufacturier et des services ont donné à penser que l'activité dans la cinquième économie mondiale a fortement ralenti en juin et peut-être même accusé une contraction.

La statistique de mercredi laisse toutefois espérer une légère croissance. Par rapport à mai 2018, le PIB a augmenté de 1,5%, dépassant là aussi le consensus qui était à +1,3%.

Source : fr.reuters.com

• 03/07/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Juillet 2019

+10,4% en un an pour les prix des logements neufs

Acheter en Espagne dans le neuf coûte de plus en plus cher. Selon l'INE, les logements neufs sont 10,4% plus chers au 1er trimestre 2019 qu'au 1er trimestre 2018. C'est la plus forte hausse des prix dans le neuf de ces 10 dernières années. On atteint même +13,4% à Madrid. A cela trois raisons. La première est l'augmentation du prix des terrains dans les zones à forte demande de logements et où l'offre est insuffisante. S'ajoutent des augmentations des coûts de construction en général et de la main-d'œuvre en particulier. Et enfin des « goulets d'étranglement » pour les demandes de permis municipaux, qui peuvent prendre jusqu'à 18 mois dans certains cas !

Les prix immobiliers ont augmenté de 1,7% au second trimestre

Selon le portail immobilier Idealista, entre fin avril et fin juin 2019, les prix immobiliers ont augmenté de 1,7%. Cette croissance des prix trimestrielle est très variable selon les autonomes (régions) et les villes. Ainsi l'Andalousie enregistre la plus forte hausse trimestrielle (+4,3%) devant la Communauté Valencienne (+3,1%) et la région de Murcia (+2,8%) : à noter que ce sont trois régions littorales méditerranéennes. Pour les villes, les plus fortes hausses de prix sont à Santa Cruz de Tenerife et Grenade (+3,7%) devant Palma (+3,2%) et Madrid (+2,4%). Quant à Barcelone, c'est une nouvelle baisse trimestrielle de 0,3% (et de 0,9% sur l'année), la capitale catalane continue de payer le prix de la « fuite » des investisseurs étrangers et nationaux suite à l'incertitude politique dans cette région.

Ralentissement des prêts hypothécaires

Les prêts hypothécaires ralentissent en Espagne, et suivent la tendance d'autres variables comme le volume de ventes de logements. Selon les données de l'INE, au cours du mois d'avril, 29.032 prêts ont été signés pour l'achat de logements. C'est 5,5% de moins qu'un mois auparavant et 0,1% de moins qu'en avril 2018 (29.050). Mais en cumulé sur l'année, la hausse est encore à deux chiffres. Au cours des quatre premiers mois de l'année, 127.598 hypothèques ont été signées, soit 11,9% de plus qu'à la même période de l'année dernière. En avril 2019, 43% des prêts ont été faits à taux fixes contre à peine... 7,5% 4 ans avant, en avril 2015.

Hypothèques plus chères avec la nouvelle Loi

La Banque d'Espagne note que les hypothèques sont devenues plus coûteuses depuis le paiement de l'IAJD par les banques à la place des emprunteurs et la mise en place de la nouvelle loi hypothécaire. Les banques devant payer des impôts qui revenaient avant aux emprunteurs ont répercuté leurs nouveaux frais sur les taux d'intérêts (+0,20%) et leurs commissions (+0,10%). Pour une hypothèque de 250.000 euros sur 25 ans, l'emprunteur paiera près 500 euros de plus chaque année.

La nouvelle loi sur les loyers fait peur aux propriétaires !

Les nouvelles modifications de la réglementation locative effraient les propriétaires : le nombre de contrats chute de 7,8% pour les cinq premiers mois de l'année par rapport à la même période de l'année dernière. Cette restriction de l'offre locative induit une nouvelle hausse des prix qui est... l'inverse de ce que recherchait le gouvernement ! Nous avons prévu dès décembre 2018 cette réduction de l'offre et la hausse des prix qui suivrait. Ce que les propriétaires craignent le plus sont les impayés et les chiffres leur donnent raison : les inscriptions au fichier des impayés ont augmenté de 6,4% sur les cinq premiers mois de l'année. D'ailleurs le nombre d'assurances contre les impayés de loyers a augmenté de 35% pendant la première moitié de l'année 2019.

La mode est aux aticos de luxe

Bien que cela soit difficile à croire, il fut un temps où le dernier étage des immeubles, l'ático, était réservé au portier ou au personnel de service. Une époque où les ascenseurs n'existaient pas (ou peu) et où le vrai luxe se trouvait au premier étage : le plus près possible de la rue. Des décennies au cours desquelles, surtout dans les grandes villes, il était normal que les riches habitent au premier et que les gens moins fortunés soient dans les étages supérieurs. En descendant, vous gagniez de la hauteur ! En fait, la vie au troisième étage n'étant pas assez élégante, des noms ont été inventés pour les étages intermédiaires. Avec « le principal » et « l'entresuelo », le troisième étage devenait le premier ! Aujourd'hui, les « aticos », les appartements du dernier étage, peuvent coûter de 30 à 50% de plus que les autres appartements de l'immeuble. Les avantages : la vue, la lumière, moins de bruit, plus de privacité, et très souvent une grande terrasse.

35 millions d'euros pour un « atico » barcelonais de 500 m2

A Barcelone, le fonds d'investissement immobilier KKH Property Investors construit à l'angle de la Diagonal et du Passeig de Gracia un immeuble qui abritera parmi les appartements de luxe les plus chers d'Espagne. Ce sont 34 logements de 90 à 500 m2, pour un prix de 2,3 millions d'euros pour les moins chers à 35 millions d'euros pour l'ático (l'appartement en terrasse) de 500 m2, voire plus si il y a plusieurs acheteurs !

Prix en baisse de 5% à Barcelone en 2019 ?

Il n'est pas sûr qu'il y ait preneur pour les appartements de luxe du projet KKH. Selon Gonzalo Bernardos, économiste de l'Universidad de Barcelona (UB), les prix à l'achat baisseront en moyenne de 5% à Barcelone. Selon le professeur, l'effondrement du marché des acheteurs étrangers, provoqué par la menace de l'indépendance, a entraîné une crise du marché haut de gamme. La conséquence est une baisse du prix moyen dans la capitale catalane. Par contre, il prévoit une hausse des prix de 3% à Madrid.

Portrait-robot du touriste Airbnb à Madrid : espagnole de 36 ans

Madrid a accueilli 10 millions de touristes en 2018, et parmi eux 1,6 millions « d'Airbnbistes ». A 51%, ces derniers sont des femmes qui passent 3 à 4 jours en moyenne dans la capitale espagnole. Le tiers d'entre eux sont espagnols, 15% américains, 9% français, 6% britanniques et 4% italiens. Hors hébergement, leurs dépenses pendant le séjour s'élèvent à 400 € par personne dont près de la moitié réalisée dans le quartier d'hébergement.

6000 logements à la vente par Haya Real Estate

Haya Real Estate (HRE) met en vente jusqu'au 31 juillet une sélection de plus de 6.000 biens immobiliers avec des réductions allant jusqu'à 40%. Parmi eux, plus de 1.300 pouvant être achetés pour moins de 65.000 euros. Les propriétés sélectionnées pour cette campagne sont situées principalement dans les capitales de province, les banlieues et les petites villes. HRE propose à la fois des logements urbains et côtiers, ainsi que des places de parking, des débarras, des locaux et bureaux commerciaux et des bâtiments industriels. La plupart des propriétés sont concentrées en Catalogne (1950 unités) dans la Communauté Valencienne (1190) en Andalousie (980) et dans la région de Murcia (330).

Les principales sociétés proptech en Espagne

Les sociétés proptech (un acronyme pour les mots anglais property et technology), entreprises qui fournissent tout type de service immobilier en ligne, sont de plus en plus nombreuses. En Espagne, 238 start-ups emploient 5500 personnes dans le secteur de la proptech. Les principales sont :

Le groupe norvégien Adevinta (Fotocasa, Habitaclia) facture plus de 100 millions € et emploie 800 personnes

Le groupe espagnol Room Mate Group facture plus de 80 millions € et emploie 1000 personnes

Le portail Idealista, pionnier dans la recherche de logements par internet en Espagne, facture plus de 50 millions € et emploie 600 personnes

HomeAway Spain (qui appartient à Expedia) facture près de 30 millions € et emploie 100 personnes

Investissements immobiliers : -39% au 1er semestre

Selon le cabinet de conseil en immobilier CBRE, le secteur immobilier a enregistré un volume d'investissement de 4.414 millions d'euros au premier semestre de 2019, ce qui représente une chute de 39% par rapport à la même période de 2018. Il est vrai que l'année 2018 avait été exceptionnelle. Le premier secteur immobilier demeure celui des bureaux avec 1.672 millions d'euros (38% du total), devant le secteur résidentiel (847M€, 19%), le secteur commercial (577ME, 13%), l'hôtellerie (530M€, 12%) et le secteur logistique (394M€, 9%). Les premiers investisseurs sont espagnols (36%) devant les Américains (25%), les Suisses (11%) et les Britanniques (9%).

Confidentiel et Express des News de Juillet 2019

L'accès au logement à Ibiza devient inaccessible pour la population locale : le prix de location d'un logement représente 82% du salaire moyen local. Les habitants dénoncent une dégradation de leur qualité de vie. Les perspectives d'avenir ne sont pas très optimistes car la pression exercée par l'activité touristique sur le marché immobilier local ne semble pas se réduire. Attention à la réaction des ibicencos...

Madrid, Barcelone, Alicante et Malaga concentrent 40% des logements neufs vendus depuis 2014. Plus de 479 000 logements neufs ont été vendus en Espagne au cours des cinq dernières années (Source : INE).

Les prix trop élevés dans les deux grandes villes espagnoles, Madrid et Barcelone, provoquent depuis un an une hausse des prix à deux chiffres en périphérie de ces villes, atteignant même +18% dans des communes autour de Madrid et de Barcelone.

59% des Espagnols pensent que c'est le bon moment pour acheter (Source : ICIS). C'est le cas notamment des Valenciens.

Selon la Sociedad de Tasación, la rentabilité moyenne des loyers pendant le second trimestre 2019 est de 7,6% (contre 8,1% sur la même période de 2018).

Il y a un stock de 460.000 logements neufs en Espagne, la quasi-totalité provenant de l'époque du boom immobilier. En majorité, ils sont invendables car mal localisés, en dehors des agglomérations ou des zones touristiques, ou en très mauvais état.

Bankinter voit la fin de la hausse des prix en 2021. Débutée en 2014, son rythme devrait décroître en 2019, puis en 2020 pour atteindre un maximum en 2021. Et ce même si le marché conserve des taux d'intérêt bas, puisque Bankinter prévoit un Euribor négatif jusqu'en 2021 !

Source: acheterenespagne.fr

- **15/07/2019 - Chine : les prix des logements restent stables en juin**

BEIJING, 15 juillet (Xinhua) -- Les prix des logements dans 70 grandes villes chinoises sont restés stables avec une augmentation plus lente en base mensuelle, selon des données officielles publiées lundi.

Les prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont augmenté de 0,2% en base mensuelle en juin, en baisse de 0,1 point de pourcentage par rapport à mai, a indiqué le Bureau d'Etat des statistiques (BES) dans un communiqué publié en ligne.

En base mensuelle, les prix des logements neufs ont progressé de 0,8% dans les 31 villes de deuxième rang, et de 0,7% dans les 35 villes de troisième rang.

Les prix des logements revendus dans les villes de premier rang restent stables en juin, contre une augmentation mensuelle de 0,1% en mai, alors que ceux dans les villes de deuxième rang ont enregistré une hausse de 0,3%, soit 0,2 point de pourcentage de moins par rapport à mai.

Dans les villes de troisième rang, les prix des logements revendus étaient en hausse de 0,7% en glissement mensuel, soit 0,1 point de pourcentage de plus que le mois précédent.

Liu Jianwei, statisticien du BES, a expliqué que les gouvernements locaux visaient à stabiliser les prix des terrains, des logements et les attentes en juin pour maintenir un développement stable du marché immobilier.

Source: French.xinhuanet.com

- **15/07/2019 - Chine : les investissements dans l'immobilier en hausse de 10,9% au premier semestre**

BEIJING, 15 juillet (Xinhua) -- Les investissements dans l'immobilier de la Chine ont augmenté de 10,9% en glissement annuel au premier semestre de l'année, a déclaré lundi le Bureau d'Etat des statistiques.

La croissance a été plus lente que l'expansion de 11,8 % enregistrée au premier trimestre.

Source: French.xinhuanet.com

- **04/07/2019 - Les prix des logements en Chine restent essentiellement stables au premier semestre**

Les prix des logements de la Chine sont restés essentiellement stables au premier semestre de l'année, selon un rapport de l'Académie de l'indice de Chine.

Les prix moyens des logements dans 100 villes sondées par l'académie ont augmenté de 1,45% au cours des six premiers mois, contre 2,64% il y a un an.

"Le marché de l'immobilier est devenu plus fragmenté dans différentes villes au cours du premier semestre", note le rapport.

En ce qui concerne les logements neufs, les prix ont augmenté de 0,29% dans les villes de premier rang. Les villes de deuxième rang ont vu leurs prix augmenter de 2,3%, contre une croissance de 4,22% observée sur la même période l'an dernier. Le prix des villes de troisième et quatrième rangs ont augmenté de 2,28%, contre 4,75% il y a un an.

Le marché à la revente est resté stable au cours des six premiers mois de l'année, mais a récemment montré des signes de reprise. Les dix villes les plus importantes ont signalé une baisse de 0,01% dans les prix des logements revendus au premier semestre.

Les prix de l'immobilier dans les villes chinoises, en particulier à Xi'an et à Suzhou, ont augmenté en mars et avril, forçant les gouvernements locaux à intervenir et à introduire des mesures de resserrement.

Le régulateur bancaire chinois a également ordonné fin mai aux banques de ne pas canaliser leurs fonds vers les promoteurs via le secteur bancaire parallèle.

Cela reflète les mesures renforcées des autorités en fonction des changements du marché, selon le rapport

Source: French.xinhuanet.com