

# FAITS MARQUANTS DU MOIS DE JUIN 2019

## Maroc

- ▶ Mise en chantier de 28.000 unités et achèvement de 28.000 par le groupe Al Omrane dans le cadre de la mise à niveau urbaine ;
- ▶ Renforcement de l'arsenal juridique relatif à la copropriété par l'instauration de nouvelles règles ayant comme objectif d'administrer les parties communes et le syndicat ;
- ▶ Repli des prix actifs immobiliers de 0,7% par rapport au dernier trimestre 2018 (baisse de 1,1% pour le résidentiel, et 0,4% pour le foncier suivi par une hausse de 1% pour les biens à usage professionnel) ;
- ▶ Baisse des ventes immobilières de 12,7% par rapport à un trimestre auparavant (13,4% des ventes de biens résidentiels, de 12,2% des ventes de terrains et de 8,5% des actifs à usage professionnel) ;
- ▶ Hausse du volume avec la réalisation de 165.526 nouvelles unités à fin 2018 ;
- ▶ Relance du secteur à travers plusieurs leviers (rétraction du déficit, facilitation des procédures, mobilisation du foncier public, mise en place de fonds et de garanties et octroi de dépenses fiscales) ;
- ▶ Lancement des activités des "OPCI" (placement collectif immobilier) pour booster le secteur.

## France

- ▶ Progression du nombre de permis de construire de 3,8% par rapport aux trois mois précédents ;
- ▶ Recul des mises en chantier de 5,6% par rapport aux trois mois précédents ;
- ▶ Baisse des taux immobiliers en juin en dessous de 1 % ;
- ▶ Repli du volume de cessions immobilières de 19% ;
- ▶ Croissance du marché de l'immobilier ancien en Ile-de-France de 9 % en un an. Ce sont les maisons qui connaissent la plus forte augmentation avec +12 %, contre +8 % pour les appartements ;
- ▶ Hausse des prix de +6.4 % en un an à Paris au 1er trimestre 2019. Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, le prix moyen du mètre carré pour un appartement est 4.6 % de plus qu'il y a un an. Pour les maisons anciennes et de +2.4 % ;
- ▶ Hausse des prix de 3% en un an dans l'ancien ;
- ▶ Réduction des délais de vente de biens immobiliers dans les grandes métropoles de France.

## Etats-Uni

- ▶ Hausse des promesses de vente en mai. L'indice de la NAR a atteint 105,4, en hausse de 1,1% par rapport à avril. Sur un an, les promesses de vente sont en baisse de 0,7% ;
- ▶ Recul des ventes de logements neufs de 7,8% en données ajustées ;
- ▶ Repli du prix médian d'une nouvelle maison de 2,7% sur un an, à 308.000 dollars en mai ;
- ▶ Bond des prix de l'immobilier dans les 20 principales métropoles de 2,5% sur un an en avril ;
- ▶ Progression des reventes de 2,5%, à 5,34 en mai ;
- ▶ Baisse des mises en chantier de 0,9% au volume annuel CVS en mai ;
- ▶ Hausse du nombre des permis de construire de 0,3% au volume de 1,294 million d'unités ;
- ▶ Recul de l'indice de confiance des professionnels du secteur, NAHB, en juin à 64, contre 66 en mai ;
- ▶ Stabilité des dépenses de construction en avril. Par rapport à avril 2018, elles ont subi une baisse de 1,2% (+4,8% pour le secteur public et -1,7% pour le privé).

## Royaume-Uni

- ▶ Atténuation de la croissance des prix de l'immobilier au Royaume-Uni ;
- ▶ Baisse des prix des logements londoniens de 1,2% par rapport à ceux de l'année dernière ;
- ▶ Chute du prix de la propriété à Londres de 1.9% durant l'année écoulée ;
- ▶ Persistance d'une tendance à la baisse des prix jusqu'à la fin de l'année 2019 due aux incertitudes liées au Brexit et les inquiétudes des potentiels acheteurs qui pèsent sur le marché immobilier londonien. Les prix des biens immobiliers à travers le Royaume-Uni pourraient chuter jusqu'à 30%.

## Espagne

- ▶ Croît des investissements immobiliers en résidences étudiantes ;
- ▶ Hausse des prix immobiliers en moyenne en mai 2019 de 5,8% par rapport à ceux de mai 2018 ;
- ▶ Bond du nombre de logements vendus au premier trimestre 2019 de 3,7% par rapport au premier trimestre 2018 ;
- ▶ Valorisation du marché de la location qui devient la poule aux œufs d'or de l'immobilier espagnol.

## Chine

- ▶ Bond des prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang de 0,3% en mai ;
- ▶ Hausse des prix des logements neufs de 0,8% en mai par rapport au mois précédent dans 31 villes de deuxième rang et 35 villes de troisième rang ;
- ▶ Bond de l'investissement immobilier de 11,2% sur un an au cours des cinq premiers mois de l'année (16,3% pour les immeubles résidentiels).

# AU SOMMAIRE

## Maroc

P 3-20

- 28/06/2019 - Groupe Al Omrane : 28.000 unités mises en chantier en 2019
- 19/06/2019 - Copropriété immobilière : L'arsenal juridique est renforcé
- 17/06/2019 - Le dispositif du logement dédié à la classe moyenne fin prêt
- 16/06/2019 - Prix des actifs immobiliers : Léger repli à fin mars 2019
- 16/06/2019 - Mohamed Maarouf : «Mourabaha, catalyseur de la dynamique immobilière au Maroc»
- 15/06/2019 - Politique publique de l'habitat : De nouveaux paradigmes à définir
- 15/06/2019 - Logement abordable : Un levier de relance à développer
- 15/06/2019 - Taoufik Kamil : «Le marché me semble bien propice à l'achat»
- 15/06/2019 - Programmes d'habitat : Plus de 165.000 unités produites à fin 2018
- 14/06/2019 - Lots de terrain : les prix ont rudement chuté... et ça continue
- 14/06/2019 - Logement : Cap sur les principaux leviers incitatifs
- 14/06/2019 - La relance vue par la tutelle et les professionnels : Pour une reconfiguration du secteur de l'habitat
- 13/06/2019 - Les ambiguïtés du marché immobilier marocain
- 13/06/2019 - Offre immobilière : les promoteurs s'adaptent aux exigences des clients
- 11/06/2019 - Marché de l'immobilier: La corruption a la peau dure
- 11/06/2019 - Les OPCI au Maroc pour booster le secteur immobilier

## France

P 21-37

- 28/06/2019 - Logements: le nombre de permis de construire chute de 8,6 % sur un an
- 26/06/2019 - Immobilier : les pistes de Nexity pour faire baisser le prix des logements neufs
- 25/06/2019 - La dégringolade des taux immobiliers se poursuit
- 24/06/2019 - Investir dans la pierre ? Beaucoup de Français semblent peu emballés
- 20/06/2019 - Base de données immobilière : beaucoup s'interrogent sur les transactions à zéro euro
- 19/06/2019 - Les grands chantiers de l'immobilier de l'Etat
- 19/06/2019 - Hausse marquée des prix immobiliers en mai, y compris dans les villes moyennes
- 17/06/2019 - Immobilier juin 2019 : les chiffres et informations du moi
- 17/06/2019 - Les biens immobiliers se vendent plus rapidement, mais plus cher dans les grandes métropoles françaises
- 14/06/2019 - Immobilier : les bonnes raisons d'acheter ou d'investir maintenant dans le neuf
- 13/06/2019 - L'immobilier, un marché dynamique qui recrute dans plusieurs métiers
- 11/06/2019 - Le nombre de mises en chantier de nouveaux logements ne cesse de diminuer
- 07/06/2019 - Le marché de l'immobilier ancien ne montre aucun signe d'essoufflement
- 04/06/2019 - Les taux des crédits immobiliers atteignent un plus bas historique
- 03/06/2019 - Baromètre national des prix de l'immobilier au 3 juin 2019: Des acquéreurs toujours plus motivés
- 02/06/2019 - Immobilier : la hausse des prix dans l'ancien gagne les villes moyennes

## Etats-Unis

P 38-40

- 27/06/2019 - USA/Immobilier-Les promesses de vente ont augmenté en mai
- 17/06/2019 - Coup d'arrêt à l'embellie dans l'immobilier américain

## Royaume-Uni

P 41-43

- 19/06/2019 - L'incertitude sur le Brexit frappe les fabricants britanniques; Le prix des maisons londoniennes chute à nouveau - business live
- 19/06/2019 - L'immobilier londonien va-t-il vraiment devenir moins cher ?
- 03/06/2019 - Le point sur le marché immobilier en juin 2019

## Espagne

P 44- 46

- 25/06/2019 - Les avantages liés à l'achat d'un bien immobilier en Espagne
- 05/06/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Juin 2019

## Chine

P 47-48

- 18/06/2019 - Chine : les prix des logements restent stables en mai
- 17/06/2019 - L'investissement immobilier en hausse de 11,2% en Chine sur les cinq premiers mois

[Lire le détail...](#)

- **28/06/2019 - Groupe Al Omrane : 28.000 unités mises en chantier en 2019**

Le Groupe compte, dans le cadre de la mise à niveau urbaine, mettre en chantier des opérations au profit de 110.000 ménages et des achèvements pour 100.000 autres.

5,5 milliards de dirhams est l'investissement global que compte mobiliser le Groupe Al Omrane au titre de cet exercice.

Ce montant permettra la mise en chantier de 28.000 unités et l'achèvement de 28.000 autres y compris celles engagées en partenariat. Le Groupe compte, dans le cadre de la mise à niveau urbaine, mettre en chantier des opérations au profit de 110.000 ménages et des achèvements pour 100.000 autres. Ces ambitions ont été partagées par Badre Kanouni, président du directoire du Holding Al Omrane, lors de son conseil de surveillance tenu mercredi 26 juin 2019.

Cette réunion a été une occasion pour passer en revue l'ensemble des avancées enregistrées par le Groupe aussi bien sur le plan managérial qu'opérationnel. Ces efforts de réformes, d'innovation et de développement durable ont été fortement salués par Abdelahad Fassi Fehri, ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, ayant présidé le conseil de surveillance d'Al Omrane en sa qualité de vice-président. Se référant au ministre, «l'ensemble des réformes engagées a permis à Al Omrane de maintenir le cap malgré une conjoncture difficile».

Et d'ajouter que «le Groupe étant un outil de mise en œuvre de la politique du gouvernement dans le secteur de l'habitat et le développement urbain, doit bénéficier de la synergie et la convergence des efforts de tous les intervenants pour lever les contraintes qui entravent son action et la bonne exécution des projets». Pour rappel, le Groupe a mobilisé en 2018 un investissement global de 5 milliards de dirhams ayant contribué à la mise en chantier de 26.892 unités et à achever plus de 24.758 en propre avec les partenaires. L'année 2018 a été marquée par une sortie réussie d'Al Omrane sur le marché financier avec une levée obligataire de 1 milliard de dirhams sursouscrite 8,2 fois. Sur le plan financier, le chiffre d'affaires du groupe a été maintenu au même niveau que l'exercice précédent, soit 5,02 milliards de dirhams enregistrés à fin 2018.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **19/06/2019 - Copropriété immobilière : L'arsenal juridique est renforcé**

**Une bonne entente entre les copropriétaires est essentielle pour préserver le cadre de vie. Mais ce n'est pas toujours acquis. Le refus d'honorer les charges de gestion entraîne souvent des conflits.**

Le nouveau cadre réglementaire de la copropriété des immeubles bâtis a connu un changement avec la promulgation du décret n° 2.17.354. Entré en vigueur en janvier 2018, ce décret renforce un arsenal juridique dont la loi n° 18-00, complétée et modifiée par la loi 106-12, représente la base essentielle (voir encadré). Il a apporté comme nouveauté à la nomenclature des propriétés communes régies par la loi, deux nouveaux types de copropriété, à savoir les immeubles et les villas. De nouvelles règles ayant comme objectif d'administrer les parties communes et le syndicat ont donc été instaurées.

Néanmoins, ce changement ne semble pas emballer les spécialistes. Le juriste Fadel Boucetta estime que cette évolution n'apportera pas grand-chose aux multiples problèmes que vivent les biens en copropriété. «L'arsenal juridique existant est performant, même avant ce changement. De même que les syndicats et les associations de propriétaires existent depuis très longtemps. Le problème de base est la mentalité locale. C'est ce qui fait que les problèmes des biens en copropriété perdurent», souligne le juriste. Quoi qu'il en soit, la nouvelle loi établit un cadre réglementaire plus consistant, en attendant son application, qui risque apparemment de tarder.

## **Préservation de l'harmonie des copropriétés**

Outre une grande distinction entre les parties individuelles et les parties communes. De nouvelles mesures ont été adoptées pour réglementer la copropriété dans les immeubles et des résidences. Pour préserver les parties communes, la nouvelle loi interdit de déposer des objets ou garer les deux-roues dans les halls, les caves et les escaliers. Il est même possible d'interdire les copropriétaires d'utiliser ses parties. Considérée comme une nouveauté phare, ce texte prohibe désormais des pratiques qui peuvent nuire à l'aspect esthétique des biens immobiliers. Sont essentiellement concernés l'étalage du linge et les antennes paraboliques fixées sur les façades.

## **Instauration du syndicat de copropriété**

Un accent particulier est aussi mis sur le système de gestion de la copropriété. Plus de cinquante articles régissent ainsi les droits et les obligations du syndicat et des résidents. Touchant surtout les immeubles et les villas situés dans des résidences fermées, le nouveau règlement stipule que «le bien en copropriété doit être administré par un syndic, assisté par un adjoint. Les deux doivent cependant répondre à plusieurs conditions d'éligibilité et, surtout, être élus par une assemblée générale». Pour pouvoir exercer, le syndic doit présenter une fiche anthropométrique vierge, et être à même de faire adhérer tous les copropriétaires à sa mission de résolution des problématiques et de bonne gestion de la copropriété. Pour ce faire, il doit être autonome financièrement, en se dotant d'un compte bancaire propre, lui permettant de gérer les frais et les charges de la copropriété. Le syndic doit aussi préparer un budget annuel, mobiliser les ressources financières en accord avec les copropriétaires, informer les résidents de l'immeuble de toutes les nouveautés et les tenir au courant de la situation financière de l'union.

Il est également possible de faire appel à un organisme tiers pour administrer la copropriété. Cette disposition a contribué à faire augmenter le nombre de sociétés privées, créées dernièrement pour se charger de la gestion du syndic. Cette solution peut s'avérer efficace, d'autant plus que certaines résidences et immeubles ont du mal à trouver un syndic. Cependant, ces sociétés doivent faire face à plusieurs problèmes que les syndicats affrontent. En premier lieu, un nombre considérable de copropriétaires ne verse généralement pas leur contribution. Un constat général.

## **Une plus large définition des parties communes**

La loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis offre un cadre juridique très clair de la copropriété. L'article 3 stipule que «sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux». Le législateur suivant énumère avec précision ces parties. Ce sont le sol, les gros œuvres de l'immeuble, les fondations, des murs porteurs, les caves, la façade de l'immeuble, les toits destinés à l'usage commun, les escaliers, les passages et les couloirs, les entrées, les sous-sols et les ascenseurs ; les murs et cloisons séparant deux parties privatives ; les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ; les coffres, les têtes de cheminée et les bouches d'aération ; les lieux destinés au dépôt des ordures ménagères. Sont considérées également comme parties communes les cours et les jardins ; les locaux destinés à l'usage commun et toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun

*Source : La vie économique.com*

### **• 17/06/2019 - Le dispositif du logement dédié à la classe moyenne fin prêt**

**L'escale parisienne est un rendez-vous phare aussi bien pour les professionnels que des visiteurs qui affluent le temps d'un week-end à Paris pour prospecter l'achat d'un bien au bercail. Le choix des visiteurs tend plus vers les résidences secondaires.**

Réadaptation et réorientation de l'offre immobilière. Ce sont là les principales urgences sur lesquelles se penche la tutelle. L'accent est essentiellement mis sur le monde rural et la classe moyenne. Ces nouvelles cibles manquent jusque-là d'un produit immobilier qui répond à leur attente. Pour combler ce besoin, la tutelle en concertation avec les professionnels et Al Omrane, met les dernières touches au dispositif consacré à la classe moyenne.

L'annonce a été faite par Abdelahad Fassi Fihri, ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville en marge du SMAP qui s'est déroulé du 14 au 16 juin à Paris. La nouvelle approche adoptée par la tutelle vise en effet à capitaliser les acquis des premières actions engagées et à mettre sur le marché de nouvelles offres abordables qui répondent à toutes les attentes. «Nous encourageons l'ensemble des acteurs à faire preuve de créativité et d'innovation pour proposer un produit qui correspond au besoin de ces cibles. Il est de notre ressort de trouver les formes d'accompagnement en termes de foncier et de facilité urbanistique pour que ces projets en direction de la classe moyenne et milieu rural soient profitables et correspondent au besoin de la population», souligne le ministre.

Ces orientations s'inscrivent dans un contexte marqué par une tendance forte à l'urbanisation ainsi qu'une reprise du marché. Après le boom enregistré en 2012 et l'essoufflement qui a suivi, le secteur de l'immobilier marocain reprend.

Une inversion de tendance est observée au premier trimestre de l'année en cours. Ceci s'illustre par une augmentation des ventes de ciment de 8% ainsi que par une forte progression des mises en chantier et une accélération des produits immobiliers.

Autant d'indicateurs qui donnent de l'optimisme aux opérateurs. Cette dynamique fait renaître l'espoir chez les promoteurs. Les échanges que nous avons eus avec les participants du SMAP confirment la reprise du secteur. Ce qui les encourage à renforcer leurs offres. Tous les segments du secteur ont été représentés à cette manifestation qui marque cette année la première étape du SMAP Road Show 2019. L'escale parisienne est un rendez-vous phare aussi bien pour les professionnels que des visiteurs qui affluent le temps d'un week-end à Paris pour prospecter l'achat d'un bien immobilier au bercail. Le choix des visiteurs tend plus vers les résidences secondaires.

Le balnéaire est le premier segment demandé. D'autres choisissent d'investir dans le locatif meublé. Se référant aux organisateurs, le SMAP est une promotion intelligente du secteur. Tous les acteurs sont représentés allant des promoteurs aux banques, jusqu'aux notaires. Tout le processus de la transaction immobilière est amorcé au SMAP encourageant ainsi les futurs acquéreurs à réserver le bien de leur choix.

Le SMAP Immo Paris est arrivé cette année à sa 16ème édition, laquelle a connu la participation de près de 70 exposants représentant 58 villes marocaines. La manifestation a mis à l'honneur cette année Rabat-Salé-Kénitra. Une région qui arrive deuxième en termes d'affluence au Salon après Casablanca.

A travers cet hommage régional, le SMAP contribue à la promotion du potentiel économique des régions marocaines en mettant en exergue leurs atouts touristiques. L'occasion étant également de nouer des contacts professionnels entre les représentants des forces vives de la région et des opérateurs de la diaspora ou étrangers.

Source : *Aujourd'hui.ma*

## • 16/06/2019 - Prix des actifs immobiliers : Léger repli à fin mars 2019

**Après une stagnation affichée à fin 2018, les prix des actifs immobiliers s'essouffent en ce début 2019. Ils ont démarré en effet en léger repli.**

C'est d'ailleurs ce qui a été constaté au premier trimestre de l'année en cours. Bank Al-Maghrib fait ressortir aux trois premiers mois de l'année une timide régression en glissement trimestriel de l'indice des actifs immobiliers. Ce repli se traduit par une baisse de 0,7% des prix des actifs par rapport au dernier trimestre 2018. Une rétraction qui s'explique par un repli observé au niveau de trois actifs. Citons en premier le résidentiel dont le prix a fléchi de 1,1% au premier trimestre. Le foncier a suivi pour sa part la même



tendance. La banque centrale relève dans sa publication trimestrielle un recul de 0,4% des prix des terrains au moment où le prix des biens à usage professionnel a grimpé de près de 1% sur la même période. Malgré la baisse de ces actifs, les ventes n'ont pas suivi. Le volume des transactions s'est fortement rétracté début 2019.

On note une baisse de 12,7% des ventes immobilières par rapport à un trimestre auparavant. Ceci s'explique par une diminution de 13,4% des ventes de biens résidentiels, de 12,2% des ventes de terrains et de 8,5% des transactions relatives aux actifs à usage professionnel. La donne ne change pas vraiment en glissement annuel du moins pour les prix ayant marqué une baisse de 0,2% par rapport à la même période de l'année passée. Une baisse qui reflète un repli de 0,3% des prix des actifs résidentiels et de 0,5% des biens professionnels. Les prix des terrains maintiennent leur hausse aussi bien en glissement trimestriel qu'en glissement annuel. Sur l'année, ils se sont redressés de 0,3%. En revanche, les transactions immobilières ont affiché une amélioration par rapport à une année plus tôt. La progression est évaluée à 1,1%. Elle reste tirée principalement par l'accroissement des ventes résidentielles. Ces dernières ont vu leurs transactions progresser de 4,5% par rapport au premier trimestre 2018. Toutefois, les ventes des terrains et des biens à usage professionnel ont maintenu leur fléchissement. On relève dans ce sens des baisses respectives de 7,4% et 4%.

### **Principales tendances immobilières du trimestre**

Les trois premiers mois de l'année 2019 ont été marqués par un fléchissement des prix du résidentiel. Comme précité, l'indice des prix de cet actif s'est rétracté de 1,1% par rapport au dernier trimestre 2018 et de 0,3% en glissement annuel. Si l'on analyse la fluctuation des prix sur l'année, on observe un recul de de l'ensemble des catégories de ce segment immobilier. Le prix des appartements a ainsi reculé de 0,2% par rapport à la même période de l'année passée. Celui des maisons a baissé de 1,4% au moment où les prix des villas n'ont pas connu de variation. Les ventes ont en revanche augmenté de 4,5%. Une reprise qui reste ponctuée par l'augmentation des transactions d'appartements et ce à hauteur de 4,4%. De même les prix des maisons ont nettement repris sur la période marquant ainsi une hausse de 6,6% par rapport au premier trimestre 2018 au moment où la vente des villas a grimpé de 2,7%. S'agissant du foncier, les prix ont légèrement baissé au titre des trois premiers mois de l'année. La banque centrale relève dans ce sens une baisse de 0,4% contre une hausse de 1,4% au dernier trimestre 2018. En glissement annuel, les prix du foncier s'améliorent de 0,3% contre une baisse de 7,4% du volume des transactions. L'immobilier professionnel suit la même tendance. Bank Al-Maghrib relève dans sa publication une baisse de 0,5% comparé au premier trimestre 2018. Ceci s'explique par la baisse de 0,2% des prix des locaux commerciaux et de 3,2% de ceux des bureaux. S'agissant des ventes de ce segment, on note une régression de 4% sur l'année. Une baisse qui s'explique par le repli de 6,3% des ventes portant sur les locaux commerciaux au moment où les ventes de bureaux ont progressé de 11%.

### **Les transactions reculent de 35% à Marrakech**

A l'exception de Marrakech, la baisse des actifs immobiliers s'est fait sentir dans les principaux axes géographiques du Royaume. A Rabat, le repli est évalué à 3,3% en glissement trimestriel du fait de la baisse de 2,4% des prix du résidentiel et de 11,9% de ceux des terrains. Bank Al-Maghrib relève également une baisse de 1,6% des prix à Casablanca due principalement à des replis respectifs de 1,4% et 6,2% pour le résidentiel et le foncier au moment où les biens à usage professionnel ont vu leur prix grimper de 3,9% par rapport au dernier trimestre de l'année 2018. A Tanger, les prix des actifs immobiliers ont reculé de 1,2% marquant ainsi des diminutions des prix de l'ordre de 2,1% pour les biens résidentiels et de 0,6% pour le foncier. Toutefois, les prix des biens immobiliers maintiennent leur progression au niveau de la ville ocre. Bank Al-Maghrib relève à cet effet une hausse de 1% à Marrakech. Une hausse expliquée par l'appréciation de 0,4% pour les actifs résidentiels. Ajoutons à cela la hausse de 1% des prix des terrains au moment où les prix des biens à usages professionnel se sont rétractés de 0,5%. Cette hausse des prix observée à Marrakech a été accompagnée par une très forte baisse des transactions immobilières. Elles ont baissé de 34,9% avec des reculs de 33,3% pour le résidentiel et de 40,4% pour le foncier. Les ventes immobilières ont reculé

de 21,9% au niveau de Tanger contre une baisse de 11,9% à Rabat et de 6,5% à Casablanca.

Source : Aujourd'hui.ma

- **16/06/2019 - Mohamed Maarouf : «Mourabaha, catalyseur de la dynamique immobilière au Maroc»**

**Entretien avec Mohamed Maarouf, directeur général de BTI Bank**

**Malgré son émergence dans un marché très concurrentiel ainsi que l'agressivité des offres de chaque banque, qui se sont alignées sur les conditions des banques conventionnelles, la Mourabaha immobilière a pu éclore avec brio pour atteindre plus de 10% de la part de marché de tous les financements de la place**

**ALM : Quelle lecture faites-vous de l'évolution de la Mourabaha immobilière après deux ans de son lancement ?**

Mohamed Maarouf : La place bancaire marocaine a connu un rebond remarquable dans l'activité de financement immobilier et ce, depuis le lancement des banques participatives il y a presque 2 ans. La Mourabaha immobilière est un produit d'appel, d'ailleurs nous avons tous témoigné de l'engouement des clients pour l'offre dès sa sortie. D'abord parce que c'était le premier et unique contrat de financement participatif autorisé par le Conseil supérieur des ouléma (CSO) lors du lancement des banques participatives, et ensuite parce que la clientèle cible attendait cette offre depuis bien longtemps. Je trouve que malgré son émergence dans un marché très concurrentiel (5 banques et 3 fenêtres participatives) ainsi que l'agressivité des offres de chaque banque, qui se sont alignées sur les conditions des banques conventionnelles, la Mourabaha immobilière a pu éclore avec brio pour atteindre plus de 10% de la part de marché de tous les financements de la place.

**Ce financement a-t-il boosté la dynamique immobilière au Maroc ?**

On peut considérer aujourd'hui que le financement à travers la Mourabaha immobilière est devenu une composante incontournable dans les financements de la place marocaine. La demande va crescendo, d'ailleurs les banques participatives se verront solliciter de plus en plus leur liquidité. Ce nouveau mode de financement a également induit l'amélioration du taux de bancarisation d'une certaine catégorie de clients, qui n'ont jamais eu recours à un financement conventionnel.

L'introduction de ce mode de financement a aussi animé l'activité des promoteurs immobiliers qui se sont vus signer plusieurs conventions de partenariat avec les banques participatives. C'est dire que la Mourabaha immobilière a réellement été un catalyseur de la dynamique immobilière au Maroc.

**Sur quel segment immobilier les clients de la Mourabaha sont-ils plus demandeurs ?**

Pour BTI Bank la demande est plus importante sur les biens immobiliers à usage d'habitation de type appartements de moyen à haut standing, suivis des biens immobiliers pour les entreprises. Mais nous commençons à connaître de plus en plus de demandes d'autres natures telles que le financement des biens semi-finis et le financement des biens pour des activités professionnelles.

Quelles sont les spécificités et les avantages de la Mourabaha comparé au crédit immobilier classique ?

Même si en apparence la Mourabaha peut ressembler au crédit conventionnel, étant donné que la finalité est la même (disposer de son bien en fin du terme du contrat de financement), elle est bien différente. En effet, le contrat tire son mode de gestion sur la base d'une transaction commerciale d'achat et de vente avec une négociation de la marge de bénéfice, ce qui est conforme à la charia. Par ailleurs, les frais de dossier du financement sont offerts gratuitement au client demandeur qui devient propriétaire du bien dès la signature du contrat de Mourabaha avec sa banque. En général, toute la négociation se fait sur des bases transparentes, le client connaît exactement le coût de l'acquisition, la marge bénéficiaire de la banque et toute autre information relative à son financement qui reste inchangée en terme d'échéance, jusqu'à sa maturité.

## **Comment se décline l'offre BTI dans ce sens?**

BTI Bank a mis en place une offre de financement immobilier basée sur un contrat Mourabaha pour 3 segments de marché : Les Particuliers, les Professionnels et les Entreprises. Notre offre a été conçue pour répondre aux besoins de nos clients en termes de quotités de financement, de durée de remboursement et de conditions tarifaires bien compétitives. Nous offrons à nos clients une durée de financement qui peut aller jusqu'à 20 ans, des financements qui peuvent atteindre 100% de la valeur du bien, avec des frais de dossiers totalement gratuits. BTI Bank finance tous types de biens immobiliers : terrains à construire, biens immeubles à usage d'habitation, locaux commerciaux, et tout autre bien immeuble à usage professionnel. Pour être également à la hauteur des attentes de nos clients, et les faire bénéficier d'une panoplie d'avantages sur leurs biens immeubles choisis, plusieurs conventions de partenariats ont été signées avec les plus grands promoteurs de la place, et d'autres sont en cours de signature.

## **Le retard de la Takaful a-t-il freiné l'enthousiasme des clients quant à ce produit ?**

Il faut rappeler que les banques ont effectué un passage en force pour proposer des financements Mourabaha sans l'assurance Takaful. Néanmoins, nous informons nos clients demandeurs de financements que le financement n'est pas couvert par une assurance conforme à la charia et nous leur demandons de nous communiquer leur engagement pour la souscription d'une assurance Takaful dès que celle-ci sera disponible. Nous n'estimons pas que l'absence de la Takaful soit un facteur dissuasif pour une majorité de clients, si la communication se fait sur la base de la transparence et de la confiance mutuelle. Il reste entendu que ce sont les banques qui courent le plus grand risque en cas de défaut de paiement, et nous demeurons confiants que l'avènement de l'assurance Takaful donnera une bouffée d'air aux banques participatives pour élargir davantage leurs offres de financements immobiliers participatifs.

## **Qu'est-ce qui reste à faire en termes d'innovation pour répondre aux besoins des Marocains en financement immobilier ?**

Toute la place est en attente de nouveauté à valider par le CSO en matière de financement immobilier. A titre d'exemple, nous avons reçu une grande demande sur le financement de la construction des terrains que ce soit pour les matériaux de construction, les prestations des corps de métiers, ou d'architectes, ou encore des sociétés de construction, etc. Si nous libérons notre champ d'imagination nous aurons de réelles opportunités à saisir en matière de financement immobilier conforme à la charia. Nos marqueteurs sont sur les starting-blocks et les offres seront lancées dès l'approbation du CSO.

*Source : Aujourd'hui.ma*

## **• 15/06/2019 - Politique publique de l'habitat : De nouveaux paradigmes à définir**

Mobilisation du foncier public, octroi d'incitations fiscales aux promoteurs et aux acquéreurs ainsi que la mise en place d'un fonds spécial dédié à l'habitat et des dispositifs de garanties au profit des ménages vulnérables... Tant de leviers déployés par l'Etat pour favoriser l'accès des Marocains à la propriété et leur assurer un logement décent. La politique publique de l'habitat a accordé une attention particulière à la résorption du déficit en logement et ce en mettant en œuvre une batterie de programmes répondant aux attentes des différentes couches sociales, notamment les plus vulnérables. Le logement à faible valeur immobilière totale et le logement social à 250.000 dirhams ont en effet été les coups de cœur du dispositif étatique dédié à l'habitat. Malgré les efforts consentis, du chemin reste à parcourir pour pallier les insuffisances toujours observées. Le potentiel de développement du secteur de l'habitat reste entravé par des dysfonctionnements de taille. Citons à cet effet, le ciblage peu efficace des bénéficiaires pour le logement social, la persistance des disparités territoriales en termes d'offre, le manque d'un système d'information intégré pour recenser les bénéficiaires des programmes de lutte contre l'habitat insalubre ainsi que les distorsions relevées en matière d'usage de foncier public. Ces failles ont été énumérées dans une récente étude élaborée par la Direction des études et des



prévisions financières. Ce département relevant du ministère de l'économie et des finances a passé au crible la politique publique de l'Etat et a par conséquent proposé de nouvelles perspectives pour insuffler un nouvel élan au secteur. L'heure étant en effet de définir un nouveau paradigme qui s'appuie sur une approche visant à fluidifier les différentes composantes de la chaîne de valeur de l'écosystème de logement. Le but étant d'impulser davantage le secteur de l'habitat et de le rendre apte à relever les défis qui freinent son élan. Zoom sur les principaux scénarios à suivre.

### **Vers l'optimisation du dispositif actuel**

Parmi les priorités définies par la Direction des études et des prévisions financières (DEPF) ressort l'optimisation du dispositif actuel dédié à la mise en œuvre de la politique de l'habitat. Ceci passe par le déploiement efficient du soutien public, notamment à travers le renforcement du système de suivi et d'évaluation aussi bien en termes d'allocation du foncier public qu'en termes de dépenses fiscales. De même, la mobilisation du foncier devrait s'appuyer sur des procédures transparentes. Il est également utile de résorber à «brève échéance» les insuffisances du programme de logement social, notamment en ce qui concerne la qualité des unités livrées et la non-conformité aux cahiers des charges. C'est dans ce sens que des pénalités devraient être appliquées par les pouvoirs publics et ce à l'encontre des promoteurs qui ne respectent pas les cahiers des charges et ne se conforment pas au prix de vente fixé à 250.000 dirhams. Il est également recommandé d'améliorer l'efficacité des mécanismes de ciblage des bénéficiaires évitant ainsi tout dérapage en termes d'éligibilité. Notons que l'optimisation du dispositif actuel dédié à la mise en œuvre de la politique de l'habitat est une étape importante pour dégager des marges de progrès.

### **Vers l'adoption d'approches rénovées**

La promotion des modes rénovés en matière de conception et de mise en œuvre de la politique de l'habitat est également une démarche sur laquelle devraient miser les autorités publiques. Il est question dans ce sens de penser un nouveau mode de logement dit « abordable » ainsi que de territorialiser la politique de l'habitat. La nécessité étant d'élaborer une conception régionale de la politique de l'habitat adaptée aux spécificités de chaque région. Il est ainsi préconisé de territorialiser les leviers existants dont les tarifs à appliquer pour l'obtention des différentes autorisations ou encore les tarifs d'enregistrement auprès de l'administration fiscale et de la conservation foncière. La priorité étant également de bâtir une nouvelle démarche de partenariat public-privé ainsi que de créer un fonds ou une banque de foncier. Cette banque faciliterait en effet la conversion des propriétés vacantes abandonnées à des fins productives garantissant ainsi une réduction du coût de foncier pour les promoteurs de logements abordables. Cette banque dite également fonds faciliterait la sortie d'indivision à travers l'achat de parts entre indivisaires par des prêts aux taux subventionnés.

### **Vers l'anticipation des mutations du secteur**

En vue de faire face aux défis conjoncturels, sociaux et démographiques, les autorités publiques sont dans l'obligation d'anticiper les mutations qui peuvent se profiler à l'horizon et surtout à s'y préparer. L'heure étant d'envisager des solutions pour répondre à la demande incessante en matière de logement, notamment aux besoins des jeunes en menant une réflexion profonde sur les nouveaux concepts de logements à engager. Le développement urbain figure également parmi les enjeux à anticiper. Le but étant de le rendre conforme aux exigences de la compétitivité et de la durabilité. En effet, une planification urbaine soucieuse de l'environnement est de mise en tenant en compte le développement de l'efficacité énergétique et le transport propre de masse. Il est également recommandé d'optimiser le parc de logements déjà existant et du foncier déjà mis en place ainsi que la mise en place d'un dispositif volontariste pour la mobilisation du parc de logements vacant.

Vers l'encouragement du locatif et l'intégration de l'auto-construction

*Source : Aujourd'hui.ma*

- **15/06/2019 - Logement abordable : Un levier de relance à développer**

Il s'invite actuellement dans tous les débats relatifs au développement et à la relance du secteur de l'habitat. Le logement abordable figure aujourd'hui parmi les orientations stratégiques sur lesquelles mise le département de l'habitat. Il s'agit là d'un des leviers d'intervention à prendre en considération en vue d'améliorer l'accès à ce type de logement sans pour autant passer par davantage de subventions. Le SMAP sera une occasion pour la tutelle de détailler cette notion avec l'ensemble des opérateurs et participants à l'événement. Mais avant tout il est utile de définir la notion de logement abordable et mesurer son impact sur le marché immobilier national. La définition de l'«abordabilité» reste variable et ce compte tenu des spécificités propres à chaque économie. Toutefois, la composante financière reste un critère déterminant pour définir cette notion qui concerne aussi bien l'accession que la location. Le logement abordable est défini par la part de la dépense dédiée au logement. Dans certains pays, ce ratio ne dépasse pas les 40% du revenu du ménage. L'amélioration de ce concept au Maroc devrait en effet prendre en considération les différences qui caractérisent les ménages, en l'occurrence leur taille, le coût de la vie dans les localités, les dépenses liées au transport, à l'éducation et à la santé ainsi que la prise en charge des personnes malades ou handicapées. Une récente étude de la Direction des études et des prévisions financières (DEP) a permis d'identifier les différents leviers de cette nouvelle approche. Son adoption favoriserait une meilleure adéquation entre le niveau de dépense dédié au logement tolérable par les ménages et le prix du logement. Cette notion rationaliserait par ailleurs l'intervention publique et permettrait de mieux mobiliser les différents leviers. Elle devrait également prendre en compte plusieurs paramètres dont la superficie du logement appropriée à la taille des ménages et de s'adapter au mieux aux évolutions de la demande.

L'ossature du dispositif du logement abordable porte essentiellement sur la définition des seuils de revenu et d'abordabilité, la définition des standards des différents types de logement ainsi que l'identification des objectifs en matière de volume à produire et d'écart à résorber. On relève par ailleurs les leviers pour réduire les coûts. Ceci reste tributaire de l'amélioration de la productivité à travers une construction à moindre coût, une meilleure ingénierie, un bon approvisionnement et la construction industrielle. Le deuxième levier porte sur la mobilisation du foncier pour le logement abordable et ce à travers une batterie de mesures, en l'occurrence la politique de terrains non bâtis, la mobilisation de l'assiette foncière publique et le zonage. Il est également question d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire les coûts d'emprunt pour les acheteurs et aider les développeurs au financement. Et pour un bon développement du logement abordable au Maroc il est nécessaire de mettre en œuvre une gouvernance locale dédiée avec une simplification des procédures, de qualifier rigoureusement les bénéficiaires et créer des mécanismes de suivi de toutes les possibilités de financement étatiques.

*Source : Aujourd'hui.ma*

- **15/06/2019 - Taoufik Kamil : «Le marché me semble bien propice à l'achat»**

**Entretien avec Taoufik Kamil, président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI)**

ALM: Quelle lecture faites-vous des nouvelles tendances immobilières au Maroc ? Taoufik Kamil : Le marché est très actif et bien achalandé. Les offres sont multiples et pour ce qui concerne particulièrement les MRE les offres de logements à proximité des plages sont nombreuses et intéressantes, notamment sur l'axe Casablanca-Rabat-Kénitra-Larache. Les prix pratiqués sont à notre avis abordables tout en variant selon les finitions proposées. Le climat du marché est-il propice à l'achat. Et comment justifiez-vous les prix pratiqués dans le secteur ? Il y a incontestablement une stagnation voire un léger repli des prix. Tout dépend du promoteur et de sa situation financière. Le marché me semble bien propice à l'achat car nous avons atteint un seuil minimal. Par ailleurs les prix des matériaux de construction repartent à la hausse en suivant le trend haussier du pétrole, ce qui va entraîner une reprise haussière des prix de vente. Quels sont les principaux défis

conjoncturels à relever pour assurer une bonne reprise de l'immobilier marocain ? Plusieurs leviers doivent être actionnés par les autorités publiques pour mettre en adéquation l'offre et la demande qui est importante et ne va cesser d'augmenter pour diverses raisons, ne serait-ce qu'à cause du taux de croissance naturel de la population et de l'afflux persistant des populations vers les villes.

Le taux d'urbanisation étant actuellement de 60% de la population et atteindra 70% en 2025 selon les statistiques officielles, il est question de réduire le coût du foncier par des dispositions plus judicieuses et appropriées des plans d'aménagement qui doivent répondre aux aspirations des citoyens. Il faut opter pour plus de verticalité dans les agglomérations afin de libérer plus d'espaces verts et de loisirs pour les habitants. Il faut aussi réduire les temps de transport et de limiter la pénibilité de la mobilité de nos concitoyens, de prévoir des marchés, des aires de jeux, des salles de rencontres, et des parcs dans chaque quartier et non uniquement des logements. Il est urgent de réduire les temps des délais administratifs pour les traitements des dossiers de construction de bout en bout. Aussi, le programme des logements sociaux arrive en fin de parcours en 2020 et les opérateurs économiques et tout l'écosystème ont besoin d'une visibilité. L'une des principales questions sur lesquelles s'est penchée la FNPI est la relance du secteur. Où est-êtes-vous en termes de concertation avec la tutelle, notamment dans le cadre du mémorandum présenté il y a quelques mois au département ministériel ? Mis à part tout ce qui précède, nous voulons professionnaliser le secteur en adoptant un statut du promoteur. Le but étant d'avoir des opérateurs immobiliers professionnels conscients de leurs droits mais aussi et surtout de leurs devoirs vis-à-vis de l'Etat et des tiers. L'aspect qualitatif et le strict respect des réglementations ne pourront réellement aboutir qu'avec des promoteurs professionnels citoyens et responsables que le statut devra définir. La classe moyenne ne trouve pas de réponse adéquate à ses demandes en matière de logement.

Ce qui est une véritable frustration pour cette catégorie sociale. L'accès au logement est un droit, et permet au citoyen de loger et vivre dans la dignité et l'épanouissement avec sa famille. Le prix du foncier est bien trop élevé par rapport aux standards des pays limitrophes et constitue un véritable obstacle à cette catégorie sociale essentiellement dans les grandes villes par le renchérissement de la part foncière dans chaque logement produit. Nous avons fait des propositions au ministère dans le cadre de notre mémorandum et aussi lors de nos réunions régulières avec les autorités de tutelle. La réponse adéquate et appropriée à cette problématique se fait attendre. Encore une fois, il nous faut une visibilité pour l'après-2020 pour les logements sociaux à 250.000 DH hors taxe qui ont connu un grand succès et qui doivent se poursuivre sous peut-être d'autres formats.

### **Le dispositif dédié au logement rural**

La FNPI propose dans son mémorandum un schéma qui permet de résoudre en grande partie le problème du logement dans le monde rural. Un modèle qui selon la fédération ne nécessite pas un grand budget. Il devrait porter sur une opération de compensation par le biais du foncier public.

Les logements projetés seront des lots de terrain de 200 et 400 mètres carrés titrés sur lesquels seront construites des maisons sommaires brutes de 60 mètres sans finition permettant aux habitants de garder de l'espace pour un petit élevage et une possibilité d'extension de constructions.

Le financement proposé devrait pour sa part porter sur une mise à contribution de l'Etat en vue de fournir le foncier entre autres par le biais des domaines. La réalisation et la construction de ces logements devraient se faire par appels d'offres aux opérateurs publics ou privés. De même, le paiement des constructions devrait se faire soit par le biais de financement public ou par compensation financière à travers la cession par l'Etat d'autres parcelles du domaine privé dans d'autres zones.

Le Maroc a ouvert récemment le grand chantier de la fiscalité. Quel est l'impact fiscal de l'immobilier sur l'économie nationale ? Il faut reconnaître que le secteur subit des taxes multiples, non visibles au grand public qui augmentent considérablement les prix de revient au détriment de l'acquéreur et de son pouvoir d'achat limité. Par exemple, il

est question des droits d'enregistrement imposés au promoteur lors de l'achat du foncier et à l'acquéreur lors de l'achat du bien qui ont doublé en 2017. Aussi, de multiples droits de la conservation foncière imposés au promoteur (droits d'achat du terrain, droits d'inscription des hypothèques, droits de mise en concordance, droits d'établissement des titres parcellaires), puis des droits de la foncière imposés à l'acquéreur (droit d'achat du bien, droits d'inscription des hypothèques). La foncière a des modes de calcul propres qui ne nous paraissent pas équitables, aussi ces droits ont été augmentés de 50% en 2017. De même que les taxes de la protection civile, des communes (autorisation de construire, VRD, TTNB), des agences urbaines, des régies... Sans parler de la TVA sur les crédits bancaires des acquéreurs de l'IS des promoteurs. Au final, toutes ces taxations sont supportées par l'acquéreur. Cela fait beaucoup. Nos simulations indiquent qu'entre 30 à 35% des prix de vente sont perçus par les différentes instances de l'Etat lors d'une opération de promotion et de vente d'un bien immobilier. Que proposez-vous dans ce sens ? Et quel commentaire faites-vous des résolutions prises lors des Assises de la fiscalité ? Nous avons, bien entendu, participé aux Assises de la fiscalité avec diverses propositions et dont certaines ont été retenues. Nous attendons la suite qui suit son cours. Parmi nos remarques, la taxe sur terrains non bâtis, qui sont taxés alors qu'il s'agit d'un stock des promoteurs. Les entreprises ne sont pas imposées sur leurs stocks alors pourquoi le secteur de l'immobilier l'est-il ?

### **Statut du promoteur : Les recommandations de la FNPI**

La professionnalisation des acteurs est l'un des gages d'un marché immobilier sain. L'image du promoteur immobilier a longtemps été ternie par le non-respect des normes et la prolifération de l'informel. Pour mettre fin à l'anarchie dans le secteur de l'immobilier, la FNPI s'engage à assainir la profession en définissant un statut de promoteur professionnel, responsable et engagé. Les professionnels ambitionnent, donc, de délimiter les sphères de responsabilité. Le but étant d'élaborer une matrice qui permet à l'ensemble des personnes qui opèrent dans le secteur de remplir pleinement leurs rôles. L'enjeu étant de privilégier la transparence en répondant aux normes de qualité requises et en respectant la réglementation en vigueur.

Tel que défini par la fédération, le statut du promoteur se veut un cadre légal qui permettra aux interlocuteurs publics de s'assurer de la bonne gouvernance du marché. Ainsi, les promoteurs professionnels pourraient être soit des personnes physiques ou morales qui prennent l'initiative des réalisations immobilières de façon habituelle et qui dans le cadre d'une organisation permanente assurent la responsabilité de la coordination des opérations nécessaires pour l'étude et l'exécution de celles-ci. Cette définition détaillée par la fédération vient créer une distinction entre l'acteur informel et le promoteur engagé. En vue de professionnaliser le secteur, la FNPI propose un modèle simplifié visant avant tout à responsabiliser le promoteur quant à la qualité des logements. La FNPI exige par ailleurs l'établissement de critères techniques et financiers avant d'entamer un projet immobilier, imposant à cet effet des attestations d'aptitude financière de type A pour plus de 100 millions de dirhams, de type B pour plus de 20 millions de dirhams et de type C pour plus de 5 millions de dirhams

*Source : Aujourd'hui.ma*

- **15/06/2019 - Programmes d'habitat : Plus de 165.000 unités produites à fin 2018**

**En dépit des enjeux conjoncturels, les efforts sont maintenus pour réduire le déficit en logement et diversifier l'offre.** A fin 2018, la tutelle déclare la réalisation de 165.526 nouvelles unités. Un volume en hausse par rapport à une année plus tôt durant laquelle la production est la mise en chantier ont porté sur un total de 155.557 unités. L'habitat social et économique vient en tête des segments concernés, soit 139.113 unités réalisées à fin 2018. Le logement social a connu durant cette dernière décennie un développement soutenu. Une cadence tirée par les moyens mobilisés et les mesures d'accompagnement mis en place au profit des acquéreurs et des promoteurs immobiliers. Ce dispositif a connu depuis son lancement d'importantes mutations, notamment la réévaluation du prix de cession passant de 200.000 à 250.000 dirhams hors taxes. Malgré cette hausse, l'élan de production est resté positif. On note la réalisation

de 404.939 unités de logements sociaux à 250.000 dirhams depuis le lancement de ce programme en 2010. De ce volume, 109.924 unités ont été construites entre 2017 et 2018. Après le succès recueilli dans le milieu urbain, les nouvelles orientations tendent à déployer le nouveau programme de logements sociaux en milieu rural. La finalité étant de mettre en oeuvre des projets de logements en respectant les spécificités de ce milieu. Ce programme promouvra l'attractivité des zones rurales et créera une émulation sociale et économique dans cet espace, notamment à travers la promotion de l'emploi et la dynamisation de la petite et moyenne entreprise. Le lancement de ce programme s'inscrit dans le cadre des nouvelles incitations prévues par la loi de Finances 2019. Citons à cet effet l'amendement du dispositif du programme de logements sociaux à 250.000 dirhams en réduisant le nombre d'unités réalisées de 500 à 100 logements minimum en milieu rural. En ce qui concerne le programme «villes sans bidonvilles», la tutelle recense 59 villes déclarées contribuant ainsi à l'amélioration des conditions de vie et d'habitation de 282.156 ménages. Ces bénéficiaires représentent 60% des ménages «bidonvillois». Le ministère indique qu'une rallonge budgétaire de 6,2 milliards de dirhams a été réservée à la poursuite de ce programme dans les 26 villes restantes. Le programme de villes sans bidonvilles a été lancé en 2004 dans la perspective d'offrir un logement décent pour la totalité des ménages occupant 1.000 bidonvilles répartis entre 85 villes et centres urbains. L'investissement initial débloqué pour ce programme était de 21,4 milliards de dirhams dont une subvention de l'Etat estimée à près de 8 milliards de dirhams. Cette enveloppe s'est consolidée pour atteindre à ce jour les 32 milliards de dirhams avec une subvention de l'Etat de 10 milliards de dirhams. Pour ce qui est des grands programmes intégrés, leur exécution porte sur un engagement de 1 milliard de dirhams. Un grand chantier est actuellement ouvert à Rabat, Al Hoceima, Tanger, Tétouan et Marrakech. Quant au programme du traitement du logement menaçant ruine, on note la conclusion de 19 conventions de partenariat à ce jour au profit de 16.920 ménages. Ce programme couvre le parc de logement situé dans les médinas et fassis anciens. Les actions engagées s'articulent autour des opérations de réhabilitation des constructions fragiles ainsi que des actions de relogement des ménages logés dans des maisons irrécupérables tenant compte de l'état avancé de leur dégradation. Il est à préciser que la moitié des habitations menaçant ruine occupées est concentrée dans 4 provinces (Fès, Marrakech, Casablanca et Meknès) et abrite 69% des ménages concernés.

Source : Aujourd'hui.ma

#### • 14/06/2019 -Lots de terrain : les prix ont rudement chuté... et ça continue

**Les lotisseurs peinent à vendre. L'offre est abondante, mais les lourdeurs administratives en matière d'autorisation de construire découragent les acquéreurs.**

«Cette année ne fera pas exception pour le segment des terrains destinés à l'auto-construction. Depuis plus de trois ans, l'atonie règne sur ce marché. Les transactions se font au compte-gouttes malgré une baisse sensible des prix», se désole un lotisseur à Casablanca. Dans la capitale économique, le prix des lots de terrain a baissé «de 10% à 30%, voire plus! A Anfa supérieur, des lots qui valaient 30000 à 35000 DH/m<sup>2</sup> en 2015 peuvent aujourd'hui se négocier à 21 000 DH. Dans certaines zones à Ain-Diab, les lots ne valent pas plus de 16000 DH, alors que leurs prix variaient de 22 000 DH à 23 000 DH», explique Samir Rahmani, agent immobilier à Casablanca. La même situation prévaut à Rabat, avec des transactions qui se font tout aussi rares «Au quartier des ambassadeurs, l'une des zones des plus huppées de la ville, des terrains de 2000m<sup>2</sup>, qui valaient entre 5 000 et 5 500 DH/m<sup>2</sup> en 2014, se négocient actuellement entre 4 000 et 4 500 DH», enchaîne un autre opérateur à Rabat.

Et l'herbe n'est pas plus verte dans les périphéries de Casablanca. La directrice commerciale d'un grand groupe immobilier s'inquiète : «Nous avons du mal à commercialiser un projet d'envergure de lot de villas à Dar Bouaaza». A Bouskoura, un lotisseur de lots pour villas de 1000 m<sup>2</sup> indique : «En 2017, année de démarrage de la commercialisation, le lot se vendait à 5 200 DH/ m<sup>2</sup>. Mais depuis, nous avons dû baisser les prix jusqu'à 15%. La semaine dernière nous avons vendu un lot de ce projet à 4 400 DH/m<sup>2</sup>!», s'alarme le promoteur.



Pourquoi cette baisse ? «Le marché est devenu opportuniste et pragmatique, les acquéreurs potentiels ont ressenti cette baisse et négocient au mieux», estime l'agent immobilier. Selon un notaire de la place, cette baisse est animée par trois facteurs. «Un, l'abondance de l'offre. Pour ne citer que Dar Bouazza, qui est très prisée par une catégorie moyenne, plus (entre autres raisons, sa proximité des écoles), une multitude de projets pullulent dans cette zone, signés Addoha, CGI, TGCC, Haddioui, etc... Aujourd'hui, les gens ont le choix et ne se ruent pas sur les projets. Deux, la conjoncture économique peu encourageante, matérialisée notamment par des retards de paiement, des suspensions de financements de projets, etc., plombent le moral mais surtout le pouvoir d'achat des ménages. Trois, la lourdeur administrative en matière d'autorisation de construire. Elle peut exagérément durer jusqu'à 6 mois ! L'administration n'encourage pas les gens à construire».

### **Marché instable**

Cette tendance va-t-elle se poursuivre? Selon notre notaire, oui. «Les prix pourraient baisser davantage. Les promoteurs qui n'ont pas de problème de trésorerie continueront à s'abstenir de vendre, surtout ceux ayant acquis leurs terrains à des prix plus ou moins élevés et qui refusent de concéder des baisses et d'être taxés sur la base des prix de l'Administration. En revanche ceux qui ont un besoin incessant de trésorerie, continueront peut-être à brader les prix».

### **Les ventes s'essoufflent... surtout à Marrakech**

Selon le dernier rapport de Bank Al Maghrib concernant l'indice des prix des actifs immobiliers au 1er trimestre 2019, les ventes des terrains ont reculé de 7,4% par rapport à la même période de l'année dernière. A Rabat, les prix ont chuté de 12% et les ventes se sont repliées de 22,5%. La même tendance est observée à Casablanca, puisque les prix du foncier ont baissé de 6,2%. A Tanger, l'indice des prix s'est légèrement affaibli de 0,6% et les ventes ont accusé des baisses de 21,55%. A Marrakech, le recul de ventes est encore plus accentué, de 40,4%.

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

## **• 14/06/2019 - Logement : Cap sur les principaux leviers incitatifs**

### **Ils ont été déployés pour dynamiser le secteur**

L'impact de la politique de l'Etat en matière d'habitat se mesure par la réduction notable du besoin en logement. Selon les données disponibles, le déficit en logement s'est rétracté de 67% se situant autour de près de 400.000 unités. La promotion du logement social au Maroc a joué un grand rôle dans la résorption de ce déficit.

Outre ce dispositif de logement, l'Etat a mis en place plusieurs leviers incitatifs renforçant ainsi l'offre de logement. Ces incitations sont venues atténuer la pression sur le marché de l'immobilier et d'améliorer l'accessibilité des populations à la propriété dans des conditions favorables. Tour d'horizon des principales incitations déployées.

### **Facilitation des procédures**

L'investissement dans le secteur de l'habitat a longtemps été impacté par les lourdeurs administratives, notamment en termes d'obtention d'autorisation de construire. Cette contrainte a été levée depuis 2013, et ce grâce au Règlement général de la construction, principal référentiel administratif, technique et juridique qui encadre la construction au niveau national. Ce règlement a, en effet, mis fin à un certain nombre de dysfonctionnements. Parmi les avancées enregistrées figure également la facilitation des procédures de transfert des biens immobiliers ainsi que celles portant sur la création des titres fonciers. A cela s'ajoute également la dématérialisation du paiement des droits d'enregistrement auprès de l'administration fiscale.

### **Mobilisation du foncier public**

La mobilisation du foncier public fait également partie des leviers mis en œuvre pour la diversification de l'offre de logement au niveau national. Une démarche ayant profité aux promoteurs immobiliers publics et privés pour qui l'Etat s'est engagé en faveur d'une mobilisation conséquente du foncier. Le foncier mobilisé relève principalement du

domaine privé de l'Etat. A titre d'illustration, une assiette foncière de 9.400 hectares a été mobilisée sur la période 2002-2011. 83,2% de cette superficie a été dédiée aux projets inscrits dans le cadre du logement social. Cet élan de soutien étatique via la mobilisation du foncier s'est poursuivi après cette période. Citons à titre d'exemple la mobilisation de 2.333 hectares sur la période allant de 2014 au premier semestre 2018.

### **Mise en place de fonds et de garanties**

De par son champ d'intervention diversifié et structurant, le Fonds de solidarité habitat et intégration (FSHU) a joué un important rôle dans le développement du secteur. Ce fonds couvre la lutte contre les bidonvilles, la mise à niveau urbaine, les programmes de logements sociaux en faveur des provinces du sud, la restructuration de l'habitat insalubre et l'aménagement. Les recettes de ce fonds sont alimentées essentiellement par la taxe sur le ciment et les taxes instaurées sur l'acier et le sable à hauteur de 30%. Ces ressources sont passées de 340 millions de dirhams en 2002 à 6 milliards de dirhams en 2017. Le secteur de l'habitat a bénéficié sur ladite période d'une dotation globale de près de 22,5 milliards de dirhams au titre de la contribution du Fonds de solidarité habitat et intégration. Le montant annuel moyen est estimé à 1,4 milliard de dirhams avec des pics dépassant les 2 milliards de dirhams, notamment en 2008, 2015 et 2017. Notons qu'en 2004, l'Etat a mis en place le fonds de garantie Fogarim. Cet instrument financier a permis à plus de 160.000 ménages d'accéder à la propriété.

### **L'octroi de dépenses fiscales**

Le programme de logement social plafonné à 250.000 DH a profité depuis son lancement de 24,6 milliards DH d'incitations fiscales. Ce chiffre couvrant la période 2010-2018 représente 44,4% du total des dépenses accordées au secteur de l'immobilier sur ladite période. Il est à noter que les dépenses fiscales ont constitué une forme importante de soutien en faveur du secteur de l'immobilier. Elles ont atteint à fin 2018 plus de 5,75 milliards DH représentant ainsi 20% du total des dépenses fiscales globales. Ces dépenses ont profité à hauteur de 60% aux programmes de logements sociaux dont celui plafonné à 250.000 DH.

*Source : Aujourd'hui.ma*

### **• 14/06/2019 - La relance vue par la tutelle et les professionnels : Pour une reconfiguration du secteur de l'habitat**

Développer des zones urbanistiques nouvelles, revoir le dispositif encourageant l'investissement dans le secteur de la promotion immobilière et révision de la liste des logements pouvant bénéficier du soutien public... il s'agit là des principales orientations du plan de relance du secteur de l'habitat au Maroc. Le département de tutelle se penche actuellement sur une refonte du secteur. Une révision menée en concertation avec l'ensemble des parties prenantes pour dynamiser l'offre et répondre au besoin pressant en termes de logement. Pour ce faire, 10 orientations ont été définies. Citons entre autres la mise en œuvre d'approches locales dans l'optique d'assurer une offre adaptée aux spécificités des régions, notamment en termes de coût. Cette offre devrait se structurer autour d'une approche territoriale conforme aux schémas directeurs et des plans d'aménagement urbains. Le dispositif de relance s'appuiera par ailleurs sur une vision urbanistique dynamique et anticipative axée sur l'amélioration de la qualité de logements, notamment à travers le lancement de programmes de logements visant le renforcement de la mixité sociale, d'un programme national pour l'habitat participatif et solidaire ainsi que d'un programme de référence des petits projets. L'aspect écologique et la lutte contre l'expansion urbaine devraient également être intégrés dans cette nouvelle configuration. Le futur de l'habitat au Maroc dépend, entre autres, de la présentation d'une offre de logement accessible, de la lutte préventive contre l'habitat non structuré ainsi que d'un bon ciblage des bénéficiaires du soutien public.

Parallèlement aux ambitions de la tutelle, les professionnels ont pour leur part dévoilé leur propre vision pour booster le secteur à moyen et long termes. Les promoteurs dans leur dernier mémorandum ont tracé les contours d'un marché dynamique et prospère. La relance de l'immobilier, telle qu'elle est pensée par les professionnels, représentés par la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), devrait passer par le

déploiement de mécanismes innovants, notamment via la mise en place d'aides à l'accès à la propriété. La vision des professionnels prône une diversité d'approches et de production.

Le but étant de lutter contre les dysfonctionnements existants, notamment l'absence de concertation au niveau des plans d'aménagement. Les professionnels recommandent, par ailleurs, l'élargissement de la convention public-privé, la digitalisation des procédures, la mise en place d'un guichet unique pour les autorisations administratives ainsi que la création d'un observatoire de l'immobilier permettant de fournir des statistiques fiables et anticiper les évolutions du secteur. Le financement est également un levier de relance pour le secteur. Les promoteurs incitent dans ce sens les banques à répercuter sur les clients la baisse du taux directeur de Bank Al-Maghrib.

Ainsi, les taux d'intérêt de crédits immobiliers devraient être réduits ou éventuellement des taux zéro appliqués pour les premières acquisitions. Il est proposé, dans ce sens, une déduction des intérêts de prêts logement pour les salariés et ce dans la limite de 30% du revenu brut imposable contre 10% proposés actuellement. De même, les conditions d'octroi de crédits aux acquéreurs devraient s'assouplir, notamment à travers la révision des critères de scoring appliqués par les banques. Les promoteurs proposent, en outre, d'élargir les bénéficiaires des fonds de garantie du Fogalef dédié aux enseignants et Fogaloge aux fonctionnaires et d'autres cibles telles que les jeunes de moins de 35 ans et les commerçants. La nécessité étant d'inciter les autres banques à adhérer à ce mécanisme ou leur imposer un pourcentage donné du total des crédits accordés à l'économie. Pour encourager la demande étrangère, les professionnels proposent la vente de logements dédiés, en résidence principale ou secondaire, à cette clientèle principalement à Marrakech, Agadir et Tanger.

Source : *Aujourd'hui.ma*

### • 13/06/2019 - Les ambiguïtés du marché immobilier marocain

**Crise ou pas crise ? Décideurs, observateurs et promoteurs restent partagés sur les interprétations de la situation actuelle du marché, qui tourne au ralenti alors que l'offre et la demande abondent. Les espoirs sont placés sur la stratégie de relance du ministère de l'habitat.**

Le marché immobilier marocain est une grande énigme. C'est le moins que l'on puisse dire. Pendant que certains évoquent une crise, d'autres refusent totalement d'employer ce terme. Leur explication : Quand crise il y a eu dans certains pays européens, le secteur s'est complètement effondré avec des prix qui ont chuté de plus de moitié, des faillites de promoteurs, une activité à l'arrêt, or ce n'est pas le cas au Maroc. En effet, avec un déficit en logements de 400 000 unités et qui se creuse d'année en année, la demande potentielle est réelle. Elle dépasse même l'offre actuelle. «Il ne s'agit pas d'une crise sectorielle, mais de confiance», ne cessent de répéter les membres de la FNPI (Fédération nationale des promoteurs immobiliers). Les clients ne sont plus prêts à payer le prix fort pour un bien immobilier qui ne répond pas à leurs attentes. Si acquisition se concrétise actuellement, elle est mûrement réfléchie.

#### **La classe moyenne attend une offre adaptée**

D'ailleurs, l'encours des crédits immobiliers destinés à l'habitat n'a évolué que de 1,5% à fin avril de cette année, à 210 milliards de DH, selon Bank Al-Maghrib, contre une hausse annuelle de 5,6% entre 2017 et 2018 et de 4,2% entre 2016 et 2017. Pour sa part, l'encours des crédits accordés aux promoteurs n'a progressé que de 0,3% sur les 4 premiers mois, à 58 milliards de DH, contre une baisse de 3,5% en 2018 une augmentation de 8% en 2017. L'euphorie est donc bel et bien finie.

Aujourd'hui, les spéculateurs sont sortis du marché, qui s'est structuré et professionnalisé. Les promoteurs continuent de construire et essaient de diversifier leurs offres. Mais il y a deux équations à résoudre : la classe moyenne n'arrive pas à trouver un produit adapté à ses besoins et les prix sont élevés par rapport à son pouvoir d'achat. «Alors que les promoteurs ont servi la classe populaire grâce aux logements conventionnés à 250 000 DH ainsi que la classe aisée grâce aux moult projets proposés, la classe moyenne se trouve défavorisée», constate-t-on sur le marché. De l'avis d'Ahmed Chraïbi Dakhama,

directeur développement du groupe Chraïbi Immobilier : «Le moyen standing, dans son sens propre, a complètement disparu, à cause notamment de la cherté des terrains». Même à Ain Sebaa et Sidi Moumen, les biens sont commercialisés à 10 000 ou 12 000 DH/m<sup>2</sup> en moyenne. Ce qui reste cher par rapport à la bourse d'un citoyen de la classe moyenne. Résultat des courses : un glissement de la classe moyenne vers les logements sociaux et économiques –en attendant que la situation se rétablisse. Selon M. Chraïbi Dakhama, «les promoteurs ne peuvent baisser les prix car le coût des intrants augmente d'année en année, à commencer par les terrains fonciers, les matières de base nécessaires à la construction, sans oublier l'augmentation des taxes et droits imposés par les différents établissements – conservation foncière, distributeurs d'eau et d'électricité...».

Dans ces conditions, le marché devrait rester en stagnation, à moins que les promoteurs ne développent des projets adaptés aux budget et goût des acheteurs, ou encore que le ministère de l'habitat, avec les entités concernées, dont la FNPI, ne mettent en œuvre la stratégie de relance du secteur. Celle-ci concerne, entre autres, la mise à disposition du foncier public, le lancement d'un nouveau programme pour la classe moyenne, la diversification et l'amélioration de la qualité de l'offre...

Source : *lavieeco.com*

- **13/06/2019 - Offre immobilière : les promoteurs s'adaptent aux exigences des clients**

Certains équipements et prestations réservés au haut standing sont inclus dans l'offre de base des logements de tous les standings. L'isolation thermique et phonique, la domotique, la fibre optique sont de plus en plus disponibles. Le logement économique et social a évolué pour intégrer les espaces verts, la piscine, l'ascenseur...

Quoi qu'on dise de la situation du secteur immobilier au Maroc, la production de logements n'est pas à l'arrêt. Plusieurs chantiers sont ouverts dans toutes les villes et leur périphérie. Tous les segments sont couverts : économique, social, intermédiaire, moyen, moyen plus, haut standing, luxe... Mieux encore, les logements répondent à toutes les bourses, ou presque.

Les promoteurs déploient plusieurs moyens pour se différencier en ajoutant des prestations ou des équipements. Car, les clients deviennent de plus en plus exigeants. Par conséquent, des équipements qui étaient, il y a quelques années, réservés au segment du luxe, sont actuellement disponibles même dans l'offre de base. Allusion à la sécurité, aux espaces verts, à la proximité de divers équipements (centres de santé, écoles, mosquée, commerces)... Au niveau de l'architecture et de l'agencement d'un bien immobilier, la demande a évolué aussi. «Nous remarquons que les clients ont tendance à privilégier des chambres spacieuses sous forme de suite parentale plutôt que de grands salons et séjours. De même, ils préfèrent de grandes ouvertures aux petites fenêtres permettant ainsi plus de lumière. Les baies vitrées et les terrasses sont plébiscitées par rapport aux fenêtres», détaille Ahmed Chraïbi Dakhama, directeur développement du groupe Chraïbi immobilier. «Même les balcons sont utilisés comme un espace de vie et font partie intégrante de l'habitation», ajoute un architecte.

Pour le confort, les clients demandent aussi l'isolation thermique et phonique. Même si la réglementation peine à être appliquée, certains promoteurs s'y plient, à l'instar de Bouygues Immobiliers avec son projet les Faubourgs d'Anfa, ou Promoria avec son programme les Jardins de l'Oasis, tous deux à Casablanca, ou encore les Terrasses d'El Menzeh à Rabat... D'es promoteurs ont même intégré la fibre optique ainsi que la domotique, qui ne sont plus réservés au haut standing et au luxe. Chraïbi Immobilier en fournit la preuve, dans son dernier projet, situé au quartier la Gironde à Casablanca. Les espaces verts sont également devenus une norme dans les grands ensembles comme dans le segment économique et social.

Partout, la tendance est aux résidences fermées et bien sécurisées, dotées d'équipements de loisirs (piscine, espaces de jeux pour enfants) et même de commerces.

En fonction de l'emplacement du bien, de son standing, de sa finition et de la disposition de tel ou tel équipement, les prix peuvent aller du simple au double. A Casablanca, par exemple (sans être exhaustif), les prix s'affichent en moyenne à 16 000 DH/m<sup>2</sup> au quartier 2Mars, contre 11 000 DH au centre ville et 13 000 DH à Bélvédère. Les logements à Gauthier et Racine, eux, se commercialisent entre 25 000 et 29 000 DH/m<sup>2</sup> quand ils se situent à 30 000 DH à Ain Diab. A Rabat, le prix des biens immobiliers affiché est de 17 000 DH dans le Haut-Agdal, 14 000 DH à Hassan, 12 000 DH au Bas-Agdal, 11 000 DH à Diour Jamaâ et à l'Océan. A Hay Riad, il atteint 21 000 DH. Dans le nouveau quartier huppé de la capitale, l'Orangeriaie, les biens proposés à la vente sont au prix moyen de 25 000 DH/m<sup>2</sup>, alors que le quartier Souissi affiche 21 000 DH/m<sup>2</sup>.

Kénitra, dont le secteur immobilier est en plein essor, propose des biens résidentiels à des prix autour de 8500 DH/m<sup>2</sup> au quartier les Mimosas, de 6500 DH/m<sup>2</sup> à la Ville Haute et de 5800 DH/m<sup>2</sup> à Taïbia.

Marrakech, qui commence à montrer quelques signes de redressement, propose des biens avec des prix moyens de 20 000 DH/m<sup>2</sup> au quartier l'Hivernage, 12 000 DH à Guéliz, 8000 DH à Targa et 10 000 DH à Semlalia.

Source : *lavieeco.com*

## • 11/06/2019 - **Marché de l'immobilier: La corruption a la peau dure**

**Le ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Habitat a réalisé une étude qui confirme la prédominance de la corruption dans le secteur de l'urbanisme et de l'immobilier.**

C'est un phénomène connu de tous mais très difficile à éradiquer. La corruption touche tous les secteurs d'activités mais elle devient quasiment incontournable lorsque l'on se penche sur les pratiques dans le secteur de l'urbanisme et de l'immobilier. Le ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat a commandé un rapport en ce sens qui a été présenté mercredi 15 mai 2019 à Rabat par le ministre Abdelahed Fassi Fihri et les résultats épinglent les mécanismes de la gouvernance, du contrôle et du suivi. Cette enquête, menée durant 18 mois dans les villes de Rabat, Casablanca, Tanger, Marrakech et Fès, a sollicité le concours de 1.600 personnes de toutes les branches du secteur immobilier. Dans ses conclusions, le rapport explique que les pots-de-vin et le paiement «au noir» apparaissent comme les formes les plus répandues de corruption, avec 78% des cas rapportés. Derrière, le ministère liste également des cas d'extorsion, de fraude, de favoritisme et de détournement de biens et de services publics. Si le diagnostic montre que la corruption est très répandue dans le secteur de l'urbanisme et de l'immobilier, la recherche sur le terrain révèle une autre donnée. Il s'avère ainsi que «la corruption dans ce secteur est un phénomène complexe, dans ses multiples formes et dimensions, selon le contexte et les motivations qui la conditionnent», selon le rapport.

### **Carences et lacunes juridiques**

Les citoyens ne dénoncent pas les cas de corruption qu'ils ont subis, soit parce qu'ils craignent d'être confrontés à d'autres problèmes, soit parce qu'ils croient que la dénonciation ne change rien à leur situation. Pourtant, 50% des personnes interviewées estiment que les efforts déployés ont permis de circonscrire ce phénomène, notamment à travers la mise en place d'un numéro vert dédié depuis 2015. D'autre part, plus de 30% des sondés considèrent que les campagnes de sensibilisation sur les dangers de la corruption commencent à donner des résultats.

L'étude s'est penchée sur l'identification des dangers dans le domaine de la planification et de la gestion urbaine en procédant à l'élaboration et à l'approbation des documents d'urbanisation, des autorisations et des procédures de dérogation, ainsi qu'à l'exécution et la commercialisation des projets immobiliers. L'étude relève aussi des carences et des lacunes dans le cadre juridique et organisationnel du secteur. De plus, les citoyens ignorent dans la plupart des cas les procédures, qui ne sont pas respectées lors des opérations d'exécution.



D'autres facteurs contribuent à la propagation de ce fléau, notamment l'environnement social et économique des victimes de corruption. Un environnement caractérisé par la précarité et la perte de confiance des citoyens dans les services de l'Etat. Afin d'inverser cette tendance, le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme a élaboré un plan de travail qui va de paire avec la stratégie nationale de lutte contre la corruption. Ce plan comprend, notamment, l'amélioration de l'accès à l'information, la consolidation des mécanismes de la gouvernance et la condamnation des corrompus. Une première étape nécessaire afin d'éradiquer ce fléau.

Source : [maroc-hebdo.press.ma](http://maroc-hebdo.press.ma)

## • 11/06/2019 - Les OPCI au Maroc pour booster le secteur immobilier

Une rencontre a été organisée ce mardi 11 juin 2019 à Rabat par le Ministère de l'Économie et des finances et l'Autorité marocaine du marché des capitaux, pour annoncer le lancement des activités des Organismes de placement collectif immobilier "OPCI" au Royaume.

Plusieurs acteurs du secteur bancaire, des entreprises publiques, des représentants des organismes d'assurance et des Autorités de Supervision ont répondu présents lors de cette rencontre. La conférence a été l'occasion de mettre la lumière sur les avantages des OPCI et leur importance dans le développement du marché des capitaux marocain en général et du secteur immobilier en particulier. Lors de cette rencontre, le ministre de l'Économie et des finances, Mohamed Benchaaboun, n'a pas manqué de rappeler les actions réalisées par le gouvernement au cours de cette dernière décennie afin de mieux cadrer les activités de placement collectif dans l'immobilier au Maroc. L'introduction de ce nouvel outil financier permettra entre autres de collecter des fonds en vue de les investir dans des actifs immobiliers. Ces fonds de placement vont aider les établissements bancaires à dégager des liquidités pour les reverser aux investisseurs.

### **Un nouveau modèle de placement**

Les Organismes de placement collectif immobilier sont un outil financier qui aide à diversifier et moderniser les modes d'investissement, notamment dans le secteur immobilier. Les investisseurs ont davantage accès aux actifs immobiliers avec un minimum d'inconvénients. Les immeubles à vocation locative par exemple seront acquis plus facilement et les risques de liquidité seront réduits de manière significative. Les entreprises quant à elles devraient profiter de nouvelles ressources financières grâce aux OPCI.

Pour déployer ce nouveau modèle de placement, l'Autorité marocaine du marché des capitaux a déjà mis en place une première circulaire en avril dernier, et ce afin de fixer les conditions d'agrément des sociétés qui vont gérer les OPCI. La deuxième circulaire qui porte sur le fonctionnement de l'OPCI n'a quant à elle toujours pas été publiée. Selon la présidente de l'Autorité marocaine du marché des capitaux, Nezha Hayat, cette étape devrait voir le jour très prochainement, puisque le secrétariat général du gouvernement est entrain de valider toutes les clauses concernant la seconde circulaire.

Il faut rappeler que la loi n° 70-14 relative aux OPCI a été adoptée il y'a de cela trois ans et est aujourd'hui complétée par la Loi de Finances 2019. Ce produit d'investissement permettra aux acteurs institutionnels et particuliers d'investir dans des actifs principalement immobiliers et profiter des dividendes et revenus de cet investissement. Il est important de noter que ces actifs seront dédiés exclusivement à la location.

Le ministre de l'Économie et des finances, Mohamed Benchaaboun a déclaré lors de cette rencontre que : "Le potentiel des OPCI est estimé à environ 200 milliards de dirhams, et ce uniquement sur le segment marché de bureaux." Le retail et les résidentiels offrent eux aussi de grandes opportunités de développement, toujours selon le ministre.

Le cadre fiscal régissant les OPCI sera présenté prochainement au Conseil national de la comptabilité. Parmi les points clés qui seront étudiées, les abattements de 60% qui devraient être attribués aux actionnaires disposant du statut de personne morale.

Le Maroc est le premier pays de la région à avoir lancé officiellement les activités des organismes de placement collectif immobilier. Cette étape est primordiale dans la mise en place de nouveaux piliers qui aideront le financement de l'économie et le relancement du marché immobilier, et ce après une longue phase de stagnation.

*Source : Sarouty.ma*

- **28/06/2019 - Logements: le nombre de permis de construire chute de 8,6 % sur un an**

Les permis de construire de logements en France, qui étaient en baisse le mois précédent, ont rebondi sur la période de mars à mai tandis que les mises en chantier ont "accélééré leur baisse", comme le montrent les chiffres du ministère du Logement publiés le 28 juin 2019.

### **Progression marquée pour les permis de construire de logements collectifs**

Le nombre de permis de construire a progressé de 3,8% par rapport aux trois mois précédents, après avoir baissé de 5,3%, selon le service ministériel de la donnée et des études statistiques (SDES). Les mises en chantier ont reculé de 5,6%, après -2,1% lors des trois mois précédents, indique le SDES.

Entre mars et mai, ce sont ainsi 111 500 permis de construire qui ont été donnés, avec une progression marquée pour les logements collectifs ou en résidence (+4,7%), mais aussi pour les logements individuels, en hausse de 2,5%, détaille le ministère sur son site internet.

Concernant les mises en chantier, le SDES en a comptabilisé 97 400. "Le collectif et les logements en résidence poursuivent leur recul (-7,5%) alors que l'individuel diminue (-2,8%)".

### **Baisse des logements autorisés à la construction**

En un an, de juin 2018 à mai 2019 inclus, en données brutes, 443 300 logements ont été autorisés à la construction, soit une diminution de 41 700 logements (-8,6%) par rapport aux 12 mois précédents. 411 400 logements ont été mis en chantier, soit 4,5% de moins que l'an passé.

Par ailleurs, le ministère prévoit un taux d'annulation des logements individuels autorisés sur mars-mai 2019 de 11,5%, taux très légèrement inférieur à la moyenne de longue période (12,0% de mai 2010 à mai 2019), tandis que dans le collectif, 16,6% des logements autorisés durant cette période ne seraient jamais mis en chantier, au-dessus de la moyenne longue période (15,2%).

*Source : lemoniteur.fr avec AFP*

- **26/06/2019 - Immobilier : les pistes de Nexity pour faire baisser le prix des logements neufs**

Fraîchement nommé directeur général de Nexity, premier groupe de services immobiliers en France, Jean-Philippe Ruggieri livre à Capital ses pistes pour faire baisser les coûts de construction. Et donc à terme, mettre fin à la flambée des prix du neuf. Entretien.

### **Capital : Après plusieurs années au beau fixe, les ventes de logements repartent à la baisse depuis le début de l'année. Comment l'expliquez-vous ?**

**Jean-Philippe Ruggieri** : Tout dépend de quel côté on regarde le marché... Il est très bon en termes de demande. Mais l'offre reste très faible. Elle a même baissé de 15% depuis le début de l'année. En face, comme la demande accélère, les prix continuent d'augmenter. Problème : avec l'approche des élections municipales, certains maires restent prudents et accordent moins de permis de construire, pour ne pas froisser leurs électeurs. Ce qui fait qu'on prend un peu plus de retard. Qui prendra la responsabilité de dire que le foncier est un produit de première nécessité et qu'il doit être protégé de la non-construction ?

### **Capital : Les freins à la-construction seraient donc la base du problème ?**

**J-P. R.** : On parle souvent du poids de la fiscalité et des normes. La fiscalité appliquée au logement est certes très élevée : un peu plus de 40% repart directement à l'Etat. Il faut

l'alléger. Pour autant, je ne pense pas que ce soit le fond du sujet. À mon sens, le problème est plus global et relève de la construction urbaine. Les politiques ne veulent pas en parler, notamment pour ne pas se fâcher avec les maires. C'est un sujet politiquement sensible. Mais il faut réinventer nos territoires.

### **Capital : Dans quel sens ?**

**J-P. R. :** Il faut construire plus haut ! On manque terriblement de logements, mais le plan local d'urbanisme continue de limiter les constructions à 8 étages (voire 5 ou 6, dans certaines zones). On renonce donc à la densité au profit de l'étalement urbain, qui est, soit dit en passant, une catastrophe sociale, puisqu'on éloigne toujours un peu plus les gens des centres-villes. Sans compter qu'on utilise beaucoup plus de foncier.

### **Capital : Un foncier qui, justement, pèse toujours plus lourd dans le coût final d'un logement...**

**J-P. R. :** L'impact du foncier a été multiplié par 4 en 10 ans ! Il faut à tout prix réduire la charge foncière en construisant plus haut. Car une fois qu'on a construit sur 5 étages, il est cher et difficile de rehausser. Donc on gâche du foncier pour très longtemps. Je pense qu'il vaut mieux ne pas construire que construire bas. En construisant plus haut, le foncier pèse moins dans le prix final. On rentabilise mieux l'espace et cela nous permet de dégager des fonds pour l'utilisation des matériaux. On doit aussi promouvoir des alternatives au béton, qui est à lui seul responsable de près de 52% des émissions de CO2 du secteur de la construction. Chez Nexity, nous avons entamé un virage il y a maintenant 10 ans, en nous lançant dans la construction d'immeubles tertiaires en bois. Un matériaux beaucoup plus performant, en terme d'isolation notamment. Et beaucoup plus esthétique. Nous sommes aujourd'hui leader sur ce secteur, en France. Et nous comptons bien intensifier le recours au bois dans notre production de logements.

### **Capital : C'est pourtant un matériaux plus cher que le béton. Comment allez-vous faire baisser les prix en ayant recours au bois ?**

**J-P. R. :** La filière bois est encore totalement artisanale. Aujourd'hui, les ateliers ont beaucoup de rebut. Nous réfléchissons à intégrer la filière pour industrialiser une partie de notre production. Si on y arrivait, cela nous permettrait de réduire les prix de vente de nos logements d'au moins 10%. Doper la productivité et gagner en qualité... Le secret est là. Cela nécessite de gros investissements, pour construire machines et chaînes automatisées. Mais nous sommes prêts à le faire.

### **Capital : Selon vous, la simplification des normes amenée par la récente loi Elan sur le logement a-t-elle quand même eu un effet sur les coûts de production ?**

**J-P. R. :** La simplification des normes est toujours utile. Mais l'effet de levier est très faible. Les mesures de la loi Elan restent désuètes. Il faut interdire les enchères sur la charge foncière, quitte à plafonner les prix de vente et les marges des promoteurs. Sinon, on court à la catastrophe. Ensuite, je le redis : la loi Elan aurait dû s'attaquer à la notion des hauteurs. Il faut renverser la logique en place depuis 40 ans : ne pas plafonner les hauteurs, mais imposer des hauteurs minimum. En définitive, si vous bloquez les charges foncières et empêchez la spéculation, tout en construisant plus haut, vous divisez par deux le prix des logements.

*Source : Capital.fr*

### **• 25/06/2019 - La dégringolade des taux immobiliers se poursuit**

La tendance baissière des taux d'emprunt immobilier continue, déjouant tous les pronostics des observateurs. Pour attirer des clients et les fidéliser, mais aussi pour faire face à la concurrence toujours plus rude, le crédit immobilier constitue la meilleure arme des établissements prêteurs. Battant actuellement tous les records, les taux bas ne risquent pas de disparaître du paysage bancaire dans l'immédiat.

### **Le crédit immobilier est utilisé comme appât**

Les banques sont tenues de garder les taux immobiliers à leur niveau le plus bas pour espérer attirer de nouveaux clients et espérer **créer un partenariat à long terme** avec leur chaland, un prêt immobilier courant sur plusieurs années.

Dans l'idéal, elles misent sur des emprunteurs jeunes, à peine entrés dans la vie active, mais dont l'évolution de la carrière est prometteuse. Plus ce client avancera en âge, plus il sera confortablement installé professionnellement parlant, et plus le partenariat avec lui sera intéressant pour la banque.

Cette dernière pourra en effet lui proposer d'autres produits bancaires susceptibles cette fois de générer plus de profits.

Cette catégorie de clients est donc choyée et bénéficie des meilleurs taux en matière d'emprunt immobilier. Actuellement, ces profils peuvent emprunter sur 20 ans, à un taux inférieur à 1 %. Cette barre symbolique a été franchie par la majorité des banques, lesquelles proposent, un taux moyen de 0,95 %. Mais certains établissements vont plus loin et accordent des prêts à 0,80 %, du jamais vu, même s'il s'agit d'un taux brut, sans prise en compte de l'assurance emprunteur.

### **Mai était un bon mois, mais juin l'est encore plus**

En mai, le taux moyen, toutes durées confondues, s'établissait à 1,29 %, un niveau déjà inférieur au précédent record de 2016.

Mais ce mois de juin a fait encore mieux avec les taux en dessous de 1 % qui ont été profitables à quasiment tous les emprunteurs et pas seulement aux meilleurs profils.

Une nouvelle baisse de ce taux moyen se profile dans les prochaines semaines, de l'ordre de 10 à 20 points de base, au vu des nouveaux barèmes communiqués par les banques. Le moment serait donc propice à la concrétisation d'un projet ou, pour ceux qui se sont déjà lancés, à un rachat de crédit immobilier afin de bénéficier de conditions encore plus avantageuses.

*Source : Meilleurtaux.com*

### **• 24/06/2019 - Investir dans la pierre ? Beaucoup de Français semblent peu emballés**

Les Français n'ont pas tous la même vision du marché immobilier. L'optimisme des uns contraste avec l'inquiétude des autres. Et les efforts déployés par le gouvernement ainsi que les conditions de crédit très favorables en vigueur aujourd'hui n'arrivent pas à effacer totalement les craintes et l'hésitation de certains à franchir le pas.

#### **Une question de moyen !**

Pour la majorité des Français, surtout les jeunes qui entrent à peine dans le monde professionnel, la priorité absolue reste l'accès à la propriété. Devenir propriétaire n'est cependant pas à la portée de tout le monde, puisqu'il s'agit d'un gros projet de plusieurs centaines de milliers d'euros.

#### **Selon une étude récente,**

Le budget moyen des ménages français alloué à une acquisition immobilière s'élève à environ 200 000 euros.

56 % des personnes interrogées se disent

Dans l'incapacité d'injecter plus que cette somme.

Pour 21 % des sondés, il leur est possible de

Mettre de côté entre 200 000 et 250 000 euros pour un éventuel achat.

Ils ne sont que 14 % à pouvoir

Investir plus d'un quart de million d'euros.

La situation économique du pays inquiète les ménages

Même si le pessimisme n'est pas généralisé, une grande part des sondés pensent que

La situation actuelle de la France n'est pas propice à un investissement immobilier.

#### **Selon toujours cette étude,**



72 % des Français ne sont pas convaincus que la situation va s'améliorer prochainement.

C'est dans les zones rurales que ce pessimisme est le plus palpable. Le moral est en berne chez 52 % des ménages issus de ces milieux. Par contre, en ville, les habitants sont plus confiants, en particulier en région parisienne où 61 % sont persuadés que les lendemains seront meilleurs.

### **Les mesures gouvernementales ne font pas l'unanimité**

Bien que salués par la majorité, les efforts déployés par le gouvernement, tels que la suppression de la taxe habitation, le maintien du dispositif PTZ ou encore les incitations à l'investissement immobilier par l'intermédiaire de réductions d'impôts, ne dissuadent pas les plus sceptiques.

Par exemple, à ce jour, ils sont encore 13 % à penser que

Le prêt à taux zéro n'a aucun impact sur le marché de l'immobilier.

Les Français font confiance aux professionnels de l'immobilier

Toutefois, ladite étude fournit une donnée encourageante :

De plus en plus de Français préfèrent désormais faire appel à un courtier immobilier plutôt que de se lancer eux-mêmes dans les prospections et les procédures d'achats immobiliers.

Ainsi, 68 % des transactions recensées cette année ont été conclues grâce à l'intervention d'un professionnel, contre 62 % l'année dernière.

*Source : Meilleurtaux.com*

- **20/06/2019 - Base de données immobilière : beaucoup s'interrogent sur les transactions à zéro euro**

À l'initiative de l'administration fiscale, la base de données répertorient les transactions immobilières effectuées en France entre 2014 et 2018 est désormais accessible au grand public. Force est pourtant de constater que ce registre manque de transparence. Pour certaines opérations, le prix de vente indiqué est de zéro ou un euro.

### **S'agirait-il tout simplement d'une erreur ?**

Les ventes de biens, mobiliers et immobiliers, à un euro symbolique sont courantes. Les ventes à zéro euro, sans frais de notaire ancien ou autres commissions, le sont beaucoup moins. D'ailleurs, en l'absence de contrepartie financière, le contrat ne sera pas une vente, mais une donation.

Or, cette base de données répertorie uniquement les opérations de vente. Les dons ne devraient donc pas y figurer, ce qui épaissit encore plus le mystère autour de ces transactions.

Plus étonnant encore, bon nombre des logements concernés sont situés à Paris, une des villes les plus chères d'Europe en matière d'immobilier.

Interrogés sur le sujet, certains notaires avancent l'hypothèse d'une sorte de troc, ceux qui ont acquis les bâtiments ou logements n'ayant déboursé aucune somme d'argent, mais livré en échange des services ou des obligations, lesquels sont financièrement quantifiables, en vue de la régularisation de la situation vis-à-vis du régime fiscal. Sauf que cette valeur financière n'est pas mentionnée dans la base.

Autre hypothèse avancée : la personne chargée de saisir les données dans la base aurait pu se tromper ou prendre connaissance de données erronées, celles-ci ne faisant pas l'objet d'un retraitement, comme cela peut être le cas chez les notaires.

L'erreur est donc une hypothèse plausible, et qui serait survenue, probablement, lors de la conversion de la base de données en carte (initiative du gouvernement pour la rendre plus lisible).

## **Des copropriétaires auraient pu céder une partie de leur bien à titre gracieux**

Autre explication possible de ces cessions gratuites, il pourrait s'agir de parties communes dans des copropriétés, et dont un des propriétaires, justement, s'est porté acquéreur. Comme cette opération peut faire baisser de manière significative les charges de copropriété, les autres propriétaires auraient pu, d'un commun accord, céder gratuitement la jouissance de ces parties au demandeur.

Mais là encore, il ne s'agit que d'une hypothèse qu'aucun professionnel de l'immobilier n'est venu confirmer ou démentir.

Source : *Meilleurtaux.com*

## **• 19/06/2019 - Les grands chantiers de l'immobilier de l'Etat**

Dans son tout premier rapport d'activité, la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) dresse les grands chantiers qui doivent contribuer à la politique immobilière nationale en tant que levier de baisse de la dépense publique.

Au cœur de la réforme de l'action publique, l'immobilier d'État est un chantier non négligeable, dont les maîtres d'œuvre sont appelés à faire preuve d'innovation et de maîtrise des coûts. Détenteur d'un vaste parc immobilier évalué à 62,6 milliards d'euros, l'État est aussi propriétaire de nombreux bâtiments vieillissants voire obsolètes, qu'il doit rénover, sinon céder à bas coûts tout en contribuant à augmenter les ressources publiques.

Pendant l'année 2018 sur laquelle a été établi le premier rapport d'activités, la DIE affiche un gain de 46,3 millions d'euros après avoir renégocié 469 baux, la construction de 1.400 logements sociaux en mobilisant son foncier et 89 millions d'euros issus de l'encaissement de redevance.

### **Le volume de cessions plus élevé en Ile-de-France**

Pourtant, l'État a vu baisser son volume de cessions immobilières, passant d'un volume de 574 millions d'euros en 2012 contre 240 millions en 2018. Pour la Direction de l'immobilier de l'État, cette baisse des stocks de 19% s'explique par la raréfaction des "opérations d'ampleur exceptionnelle", et d'une conjoncture qui rend difficile la cession de "biens professionnels qui ne sont pas neufs ou entièrement rénovés".

En répartition, les opérations de cession se sont concentrées en Ile-de-France, dans le département du Nord et la région Grand Est. A contrario, c'est la région capitale qui détient le plus gros volume financier de ces cessions, pesant à hauteur de 50% dans les recettes.

### **1.400 logements sociaux construits sur du foncier public**

Pour autant, si l'État attend beaucoup de la cession de son patrimoine, sa politique immobilière n'en est pas encore à la liquidation totale de son parc. Via les schémas stratégiques immobiliers régional et national, la DIE réalise des arbitrages réguliers entre cessions par inutilité ou coût d'entretien d'un bien, conservation ou revalorisation alternative.

Cette "rationalisation" du parc immobilier étatique permettra de financer la modernisation des biens conservés par l'État, notamment leur montée en gamme en matière de performance énergétique. Cet important chantier se concentre plus particulièrement sur la rénovation des cités administratives, qui a donné lieu à plan quinquennal de travaux doté d'un milliard d'euros. Certains biens jugés "inutiles" pour les agents du service public ont été libérés pour la production de logements sociaux. 18 ventes ont été signées en 2018, permettant la construction de 1.400 logements sociaux.

"Au 31 décembre 2018, 9 projets de rénovation de cité avaient déjà été sélectionnés pour plus de 300 millions d'euros", peut-on lire dans le rapport d'activités de la DIE.

Source : *batiactu.com*

- **19/06/2019 - Hausse marquée des prix immobiliers en mai, y compris dans les villes moyennes**

Les prix des biens immobiliers anciens poursuivent leur hausse à Paris, où la moyenne au mètre carré dépasse les 9 600 euros, et a même franchi la barre des 10 000 euros dans plusieurs arrondissements. La capitale ne fait pas exception. Dans les villes de province, grandes ou moyennes, les prix remontent également.

#### **Le mètre carré à plus de 10 000 euros, porté par les petites surfaces**

D'après les professionnels de l'immobilier, le prix du mètre carré parisien a augmenté de presque 3 % au cours des cinq premiers mois de 2019, pour s'établir à plus de 9 600 euros au 1er juin. Dans nombre d'arrondissements, il faut même déboursier plus de 10 000 euros.

Pourtant, la demande reste soutenue, en particulier grâce au succès des petites surfaces, dont le prix a progressé de 6,8 % sur un an et de 1 % en mai. À l'inverse, les grandes surfaces ne semblent pas intéresser les primo-accédants et investisseurs, le rythme de hausse annuelle se limitant à 3,7 %. Alors que les familles profitent souvent du printemps pour conclure l'acquisition de grands appartements ou de maisons en vue d'une installation avant la rentrée scolaire, le nombre de compromis de vente signés n'a crû que de 0,2 % en mai.

#### **Hausse généralisée, mais de fortes disparités entre les départements d'Île-de-France**

Le mouvement haussier s'est étendu à toute la région, notamment la petite couronne, où une croissance de 2,1 % est observée depuis le début de l'année avec une accélération en mai (+0,6 %). Pour devenir propriétaire en Seine-Saint-Denis, il faut aujourd'hui prévoir 3 700 euros par mètre carré, contre 4 900 euros dans le Val-de-Marne et jusqu'à 6 500 euros dans les Hauts-de-Seine.

#### **Des écarts importants existent également au sein des départements.**

Dans le 93, Montreuil et Les Lilas affichent les prix les plus élevés (6 000 euros et 5 800 euros par mètre carré respectivement), essentiellement grâce à leur bonne desserte par les transports en commun. En revanche, à Clichy-sous-Bois, 2 000 euros suffisent pour s'offrir un mètre carré.

#### **Nouvelle remontée des prix dans les grandes et moyennes villes de province**

Comme à Paris, les prix dans les plus grandes métropoles françaises sont repartis à la hausse en mai. La moyenne au mètre carré grimpe à plus de 4 300 euros à Lyon (+1,3 % sur un mois ; + 10,3 % sur 1 an), et rattrape Bordeaux, où les prix augmentent à nouveau après une année de repli. Nantes aussi connaît une accélération avec + 11,2 % sur 1 an et +0,5 % par rapport au mois précédent : le mètre carré y coûte 3 200 euros au 1er juin. Rennes se rapproche du cap des 3 000 euros après un gain de 1 % entre avril et mai, et + 8,1 % sur 1 an.

Bien que considérées comme encore relativement abordables, d'autres grandes villes enregistrent des hausses marquées de l'ordre de 0,7 %-0,8 % en seulement un mois, comme Marseille, Lille ou Strasbourg. Les prix se situent actuellement à un peu plus de 2 600 euros dans la cité phocéenne et la capitale des Flandres, contre 2 850 euros dans la capitale alsacienne.

Le mouvement gagne les villes moyennes, comme le montre la progression de l'indice des prix immobiliers (IPI) entre avril (+0,4 %) et mai (+0,5 %) pour les 50 plus grandes villes de l'Hexagone. Après une décennie de stabilité, le rebond pourrait être une conséquence de la chute des taux d'intérêt des crédits, qui améliore le pouvoir d'achat des ménages et les pousse à se lancer dans l'achat d'un logement.

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

## • 17/06/2019 - Immobilier juin 2019 : les chiffres et informations du mois

### Des volumes de ventes en forte hausse

La baisse des taux soutient une demande toujours aussi forte pour des logements à Paris et dans le reste de l'Ile-de-France. De ce fait, les ventes se font rapidement et le volume des transactions reste élevé.

En effet, avec 43 520 ventes au 1er trimestre 2019, le marché de l'immobilier ancien en Ile-de-France est en croissance de 9 % en un an. Ce sont les maisons qui connaissent la plus forte augmentation avec +12 %, contre +8 % pour les appartements. Cela provient, en partie, du fait que l'activité est stable à Paris (8 700 ventes d'appartement au 1er trimestre 2019). C'est en Grande Couronne que le marché immobilier tourne à plein régime avec +17 % de transactions pour des appartements sur ce trimestre. Les départements des Yvelines et de l'Essonne sont les départements qui contribuent le plus à cette forte hausse des volumes.

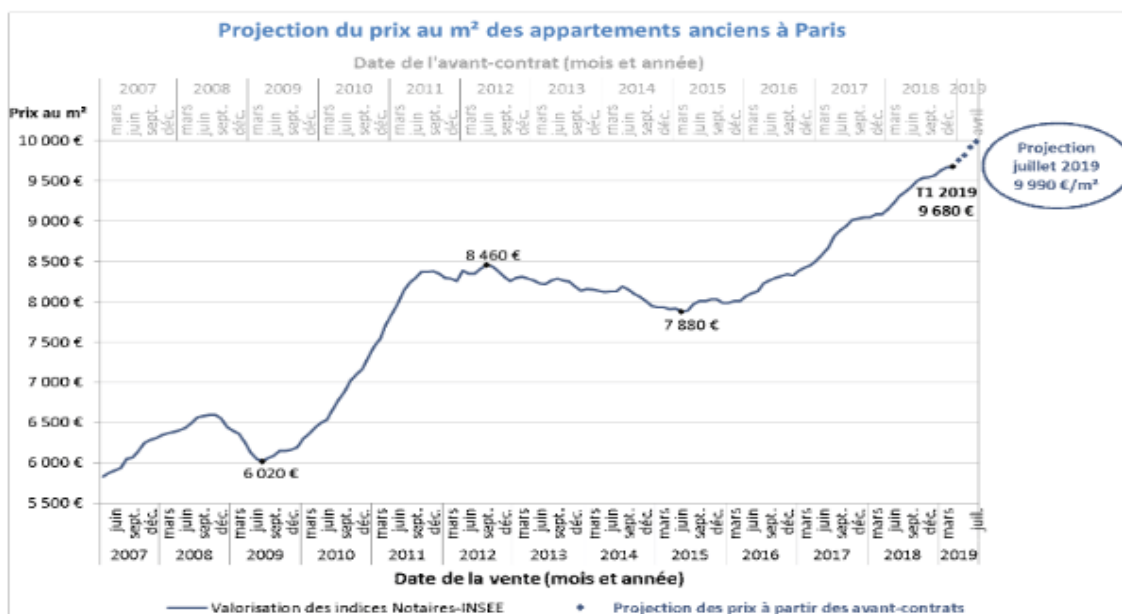
Sur un an, il y a environ 180 000 ventes de biens immobiliers anciens en Ile-de-France. C'est 12 % de plus que pendant la période forte de 1999 à 2007.

De plus, d'après les premiers chiffres, la tendance reste soutenue pour le mois d'avril 2019.

### Des tensions supplémentaires sur les prix

Cette forte demande et ce dynamisme appuyé ajoutent des tensions supplémentaires sur les prix de l'immobilier francilien. Ce phénomène est plus marqué à Paris, il est présent également en Petite Couronne, mais à un degré moindre et il ne se manifeste pas en Grande Couronne :

► à Paris, le prix moyen du m<sup>2</sup> est de 9 680 € au 1er trimestre 2019 : +6.4 % en un an. La barre symbolique des 10 000 € du m<sup>2</sup> est attendue pour cet été. Les avant-contrats projettent un prix moyen de 9 990 € pour juillet 2019. En outre, plus aucun arrondissement n'a de prix inférieur à 8 000 € du mètre carré.



► Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, le prix moyen du mètre carré pour un appartement est de 6 010 €. C'est 4.6 % de plus qu'il y a un an. Pour les maisons anciennes, nous sommes désormais à 308 900 € en moyenne. Soit +2.4 %.

Sur l'ensemble de la Petite Couronne, l'augmentation des prix de ces dernières années entraîne des prix supérieurs aux records de 2011 pour tous les secteurs géographiques.

Retrouvez toutes nos autres informations sur les prix de l'immobilier en 2019, leurs évolutions et les moyens pour bien estimer la valeur de votre maison ou appartement. Découvrez également nos conseils pour un achat d'appartement à Paris.

## Crédit immobilier : les taux battent de nombreux records

Si le marché immobilier est très dynamique à Paris comme dans de nombreuses grandes villes françaises, c'est en grande partie parce que les taux de prêt immobilier diminuent sensiblement depuis plusieurs semaines.

Ils atteignent des niveaux records de plus en plus bas. Comme nous l'avons vu dans notre baromètre des taux immobiliers en juin 2019, le taux d'intérêt moyen est descendu à 1.29 % sur les crédits immobiliers souscrits en mai d'après l'observatoire Crédit Logement CSA.

Les baisses de taux s'observent sur toutes les durées et pour tous les profils d'emprunteur. Voici par exemple une capture d'écran du tableau des meilleurs taux actuels annoncés par différents courtiers :

Courtier \ Durée du prêt	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans
MeilleurTaux	0.50 %	0.72 %	0.93 %	1.12 %	N/A
Empruntis	0.50 %	0.72 %	0.93 %	1.12 %	1.37 %
ACE	0.50 %	0.75 %	0.95 %	1.20 %	1.45 %
ABCourtage	N/A	0.75 %	0.95 %	1.25 %	N/A
Cyberpret	0.50 %	0.75 %	0.95 %	1.15 %	1.27 %

Nous le mettons à jour très régulièrement pour vous permettre de savoir à tout moment où se situe le marché des taux de crédit immobilier.

Ces excellentes nouvelles sur les taux profitent aussi bien aux acquéreurs actuels qu'à ceux qui ont déjà un prêt immobilier. En effet, on observe actuellement un boom des demandes de rachat de crédit immobilier.

Malgré ce contexte, il est toujours très important de soigner son dossier d'emprunteur et de rechercher le meilleur financement possible. Toutes les banques ne font pas le même effort pour capter de nouveaux clients et vous proposer un taux compétitif par rapport aux autres. Prenez donc le temps de choisir votre banque pour un prêt immobilier ou si vous souhaitez vous faire aider pour cela à faire appel à un courtier.

### +3.1 % sur le montant des charges de copropriété

Dans cet article d'Efl.fr nous apprenons différents chiffres sur l'évolution des charges de copropriété d'après une étude de MeilleureCopro.com.

L'augmentation moyenne est de 3.1 % par an entre 2017 et 2018. Ce qui reste bien supérieur à l'inflation comme c'est le cas depuis de nombreuses années. Les éléments qui tirent les prix vers le haut sont ceux qui reviennent presque chaque année :

- ▶ Des hausses importantes des primes d'assurance.
- ▶ Des augmentations pour le chauffage.
- ▶ Des tarifs toujours plus élevés pour les honoraires des syndics.

Il faut néanmoins différencier les secteurs géographiques car les disparités restent très importantes. Il en va de même d'un immeuble à un autre en fonction de son fonctionnement et dans l'implication des propriétaires dans la gestion afin de limiter ces hausses de charges de copropriété.

Par exemple, à Paris la hausse n'est "que" de 0.3 % en moyenne, contre +4.4 % en Province. Il faut dire que l'on est déjà sur des niveaux très élevés à Paris, la moyenne la plus haute avec 40.4 €/m<sup>2</sup> contre une moyenne en France à 25.8 €/m<sup>2</sup>.

Une prime en 2020 pour la rénovation énergétique à la place du crédit d'impôt

Parmi les mesures annoncées par le gouvernement pour la transition écologique, on retient que le crédit d'impôt pour la rénovation énergétique va être supprimé et remplacé par une prime. Ce changement entrera en vigueur dès 2020.

Cela évitera notamment de devoir attendre un an ou un an et demi après avoir fait réaliser et payer ces travaux pour bénéficier de cette aide de l'État pour améliorer les performances énergétiques de sa maison ou de son appartement.

Il a également été annoncé que le fonctionnement de cette prime devra être le plus clair possible. Tel montant d'aide pour le changement d'une chaudière, tel montant d'aide pour une meilleure isolation de la toiture, etc.

Le changement de fenêtres devrait bien figurer parmi la liste des travaux donnant droit à cette aide financière.

### **La suppression de la taxe d'habitation concernera aussi les 20% des foyers les plus riches**

La taxe d'habitation va bien disparaître complètement et pas seulement pour les 80 % des ménages les moins aisés. Alors qu'il n'y aura plus aucune taxe d'habitation à payer pour 80 % des Français dès 2020 et un montant très réduit en 2019 comme expliqué dans notre article sur la suppression progressive de la taxe d'habitation, les 20 % les plus aisés devrait voir cet impôt local supprimé à son tour.

Cela ne se fera que très progressivement également. Édouard Philippe a annoncé un étalement de cette suppression sur 3 ans. Il faudra donc attendre 2023 pour qu'il n'y ait plus aucune taxe d'habitation en France.

Source : *immobilier-danger.com*

### **• 17/06/2019 - Les biens immobiliers se vendent plus rapidement, mais plus cher dans les grandes métropoles françaises**

Le dernier baromètre publié par un grand comparateur de prix immobiliers français montre une réduction des délais de vente dans plusieurs grandes villes. La période estivale est traditionnelle propice à l'acquisition d'un logement, ce qui explique le dynamisme actuel du marché. À cela s'ajoutent les taux historiquement faibles et le retour des prêts longs dans l'offre des banques.

#### **Réduction notable des délais de vente dans les grandes villes françaises...**

Dans les grandes métropoles de France, à l'exception de Marseille, les délais de vente de biens immobiliers se sont considérablement réduits. À Lille, par exemple, il faut 8 jours de moins pour trouver preneur. Les acheteurs potentiels se décident aussi plus rapidement à Toulouse (- 5 jours), Strasbourg (- 4 jours) ou Rennes (- 3 jours).

En moins de deux mois, les biens changent de main dans la plupart des grandes métropoles tricolores : 40 jours suffisent dans la capitale et à Lyon, contre 49 jours à Nantes ou 53 jours à Rennes. L'accélération de la conclusion des transactions est attribuée à l'afflux de candidats à l'achat. Lyon et Strasbourg comptent ainsi 13 et 12 clients pour 10 vendeurs.

Ces derniers profitent des taux d'intérêt en repli continu et désormais proches des records de faiblesse atteints en octobre 2016. De plus, les banques accordent à nouveau des prêts longs (sur 25 ans, voire 30 ans chez quelques enseignes) aux jeunes primo-accédants afin de compenser la dégradation de leur pouvoir d'achat immobilier.

#### **Mais nouvelle progression des prix, notamment à Paris et Lyon**

Cette forte demande n'est pas sans conséquence sur le niveau des prix, en particulier à Paris. Le baromètre annonce une hausse de 5,5 % par rapport à l'année dernière, ce qui porte le prix moyen au mètre carré à près de 9 700 euros. Mais en réalité, dans plus de la moitié des 20 arrondissements que compte la Ville Lumière, il faut déboursier plus de 10 000 euros et pour payer moins de 9 000 au mètre carré, il ne reste plus que 3 arrondissements : le 13e, le 19e et le 20e.

À Lyon aussi, les biens coûtent de plus en plus cher, la progression sur un an étant estimée à 10 %. Ainsi, le mètre carré s'achète à plus de 4 300 euros, pratiquement autant qu'à Bordeaux et ses 4 400 euros, et plus qu'à Nice, où il se situe encore en dessous de 4 100 euros.



Si ces deux métropoles connaissent les augmentations les plus marquées, la tendance est à la hausse un peu partout. Même à Bordeaux, où les prix sont déjà élevés, un nouvel accroissement est observé. Montpellier connaît également un succès croissant sous l'effet d'une croissance démographique très soutenue : après une première remontée de 5 % l'an dernier, le prix moyen a crû de 1,8 % depuis le 1er janvier, pour s'établir à environ 2 800 euros.

Source : *Meilleurtaux.com*

- **14/06/2019 - Immobilier : les bonnes raisons d'acheter ou d'investir maintenant dans le neuf**

Après une fin d'année morose, les ventes de logements neufs ont continué à s'effriter en début d'année, selon la Fédération des promoteurs immobiliers. Certes, les prix élevés du neuf - en moyenne 15 à 20% plus chers que ceux de l'ancien - rebutent toujours un grand nombre d'acheteurs. Et pourtant, ce type d'acquisition présente un certain nombre d'avantages indéniables pour qui désirent en faire sa résidence principale ou tout simplement investir...

Sur un plan financier tout d'abord : le prêt à taux zéro y a été reconduit pour les primo-accédants, le dispositif Pinel y est toujours en vigueur pour les investisseurs, les propriétaires peuvent bénéficier d'une exonération de taxe foncière... Question confort, l'assouplissement des normes dédiées aux personnes handicapées va permettre aux promoteurs de commercialiser des surfaces plus adaptées aux besoins de chacun. Sans compter que de plus en plus de programmes intègrent des solutions connectées permettant de piloter à distance son chauffage ou ses volets... Découvrez, à travers ce diaporama, quelques arguments clés qui vous aideront peut-être vous aussi à acheter dans le neuf.

Source : *capital.fr*

- **13/06/2019 - L'immobilier, un marché dynamique qui recrute dans plusieurs métiers**

Malgré le climat d'incertitude dû à la crise des gilets jaunes et aux évolutions fiscales et réglementaires dans le domaine de l'immobilier, le marché reste dynamique. Dans la capitale, les prix élevés ne freinent pas la demande, dopée par les conditions d'emprunt attractives et « l'effet Brexit ». L'une des conséquences de ce dynamisme est la guerre que se livrent les professionnels pour attirer de nouveaux talents dans tous les métiers.

#### **Une forte demande pour des collaborateurs qualifiés**

La multiplication des outils numériques ne prive pas l'agent immobilier de sa valeur ajoutée, au contraire.

Son conseil reste précieux grâce à sa parfaite connaissance du terrain et à sa capacité à guider chaque client dans le choix du bien correspondant aux besoins de tout un chacun.

Le courtier va encore plus loin. En plus des prospections et des visites :

- il négocie le taux d'intérêt du crédit avec les banques,
- aide au montage du dossier,
- suit les formalités administratives.

Quant au juriste expert en immobilier, il s'agit d'un intermédiaire clé, dans la mesure où il maîtrise les détails de la législation, ce qui lui permet d'assister les clients, notamment pour l'aspect documentaire (rédaction des actes authentiques) et le traitement d'éventuels litiges.

Pour s'assurer du respect de toutes les exigences réglementaires à chaque étape, l'intervention de ce dernier est requise. Il se charge également de l'estimation de la valeur du logement, le compare aux pratiques du marché, s'assure de la validité des diagnostics techniques obligatoires, etc.

Enfin, le syndic de copropriété s'occupe des parties communes de l'immeuble (entretien), et plus largement, de l'ensemble des installations et services collectifs (sécurité, gestion des comptes).

Les secrets d'une annonce d'emploi immobilier percutante

Pour se distinguer parmi la profusion d'annonces publiées sur les supports traditionnels et en ligne, une offre sérieuse doit être accrocheuse, avec un titre clair et précis et idéalement, le nom de l'entreprise.

En effet, par rapport à une annonce anonyme, la connaissance du recruteur peut faire la différence, aidant le candidat à s'identifier à la culture et aux valeurs de son futur employeur.

L'utilisation du jargon de la profession est également recommandée, en plus des informations relatives au poste à pourvoir, lesquelles permettent d'en comprendre aisément le périmètre.

Données chiffrées, mots-clés... doivent être choisis minutieusement afin d'interpeller les profils recherchés.

Certaines mentions sont en revanche à proscrire : sexe, âge, origine ethnique, religion, situation personnelle, etc.

Non liés directement à la fonction et aux responsabilités qui s'y rattachent, ces renseignements sont considérés comme discriminants et peuvent nuire à la réputation de la société, décourageant les potentielles recrues.

*Source : Meilleurtaux.com*

- **11/06/2019 - Le nombre de mises en chantier de nouveaux logements ne cesse de diminuer**

Le marché immobilier en France est resté dynamique malgré la flambée des prix. Il est en effet soutenu par une politique de crédit à bas coût adoptée par les organismes de prêt pour contrecarrer la hausse des prix. Mais si le secteur de l'ancien se porte bien, le marché du neuf connaît un petit coup de mou. En effet, les mises en chantier se font rares ces derniers mois.

### **Moins de permis de construire délivrés, moins d'aides gouvernementales également**

Pourquoi les Français hésitent-ils autant à se lancer dans la construction de logements neufs ? Un début de réponse avec la difficulté d'obtention du permis de construire, qui serait en lien direct avec la tenue des élections municipales.

En effet, selon les observateurs, au cours de cette période, les élus locaux sont très réticents à délivrer cette autorisation.

Autre raison avancée pour expliquer ce ralentissement : le prix du foncier connaît une hausse continue, alors que les coûts de construction ne cessent de s'alourdir.

Enfin, la suppression de certaines aides gouvernementales pour l'accès au logement ainsi que les réformes qui ont été appliquées au ptz découragent les ménages désireux de construire une nouvelle maison.

La liste des potentiels bénéficiaires de ce crédit gratuit est désormais restreinte. Et aux dires des principaux intéressés, les conditions qui régissent ce dispositif sont de moins en moins intéressantes.

8 % de logements neufs en moins sur les douze derniers mois

Pour illustrer ce manque cruel d'offre, les chiffres publiés par la FPI (Fédération des promoteurs immobiliers) font état d'« un recul de -8 % du nombre de logements neufs construits ». 410 000 constructions sont sorties de terre entre la fin du premier trimestre 2018 et le début du second trimestre 2019.

Sur la même période, la délivrance de permis de construire a également connu un net repli. Les autorités en ont délivré seulement 445 000, soit 5 % de moins par rapport à l'année précédente.

Si l'offre continue ainsi à se raréfier, non seulement les métiers du bâtiment risquent de se retrouver en grande difficulté, mais les prix dans le neuf vont subir une forte hausse.

Source : Meilleurtaux.com

- **07/06/2019 - Le marché de l'immobilier ancien ne montre aucun signe d'essoufflement**

985 000 ventes conclues ont été enregistrées entre mars 2018 et mars 2019. Un chiffre jamais atteint auparavant dans le domaine de l'immobilier, malgré l'envolée des prix des logements anciens. Il est vrai que le marché évolue à des vitesses différentes en France (selon les régions), mais les chiffres publiés par les notaires montrent un dynamisme remarquable dans l'ensemble. Néanmoins, dans la région parisienne, la hausse constante des prix, qui approchent dangereusement les 10 000 euros le mètre carré, et la pénurie de l'offre immobilière, font baisser les ventes.

#### **Les prix ont augmenté de 3 % en un an**

Les prévisions des experts qui tablaient sur une éventuelle baisse du marché immobilier ne se confirment pas jusqu'ici.

Les ventes sont stimulées par l'assouplissement des conditions de prêts pratiqué par les banques.

Le niveau très bas des taux encourage les acheteurs à réaliser leurs projets, et ce, malgré une augmentation des prix de 3 % en un an.

Et il ne faut pas oublier qu'en plus du prix de l'achat du bien, l'acquéreur doit aussi s'acquitter des droits de mutation, de la rémunération du notaire et des débours. Ces suppléments de dépenses sont rassemblés dans les frais de notaire ancien, ils peuvent représenter jusqu'à 8 % du prix du bien. Toutefois, motivés par les faibles coûts du crédit immobilier, les aspirants à la propriété n'hésitent pas à conclure les transactions.

#### **Les écarts de prix persistent**

Comme chaque année, le retour du printemps contribue à la croissance du volume des ventes de logements (anciens ou neufs). L'empressement des acheteurs conduit les vendeurs à maintenir les prix élevés, notamment dans les grandes agglomérations et les communes où la demande est très importante.

De ce fait, les écarts persistent entre les tarifs affichés dans les grandes métropoles, comme Paris, Bordeaux et Nice et certaines villes moyennes comme Saint-Étienne, Bourges et Limoges.

Même si les professionnels du secteur constatent du changement dans le comportement des acheteurs (qui affichent désormais une préférence pour les villes périphériques), les différences des prix sont toujours marquées entre les agglomérations à forte attractivité économique et les zones dynamiquement faibles.

Source : Meilleurtaux.com

- **04/06/2019 - Les taux des crédits immobiliers atteignent un plus bas historique**

Les taux des prêts immobiliers ont encore baissé au mois de mai 2019, pour atteindre leur plus bas niveau historique : 1,29% en moyenne. La concurrence entre les établissements bancaires explique en partie cette situation, mais c'est surtout les conditions favorables de financement et de refinancement qui ont abouti à ce record.

Si des particuliers ont des projets d'achats immobiliers, c'est maintenant qu'il faut passer à l'acte. Dans le rapport de l'Observatoire Crédit Logement / CSA pour le mois de mai 2019, on apprend effectivement que les taux des crédits immobiliers se sont établis en moyenne à 1,29%, soit leur plus bas niveau historique. Dans le détail, ces taux s'élèvent à 1,39% pour l'accession dans le neuf et 1,30% pour l'investissement dans l'ancien. Un record qui dépasse le précédent, enregistré en novembre 2016 (1,33%). Par ailleurs, l'observatoire précise que les taux sont inférieurs au rythme de l'inflation pour le 12e mois consécutif, ce qui constitue là aussi une situation sans précédent depuis la Libération.

## **Les taux constatés en mai 2019 sont 10 fois moins élevés qu'au début des années 1990**

Comment expliquer cette situation ? La concurrence que se livrent les établissements bancaires entre bien sûr en ligne de compte, mais ce sont surtout les conditions de financement et de refinancement de la production qui s'avèreraient particulièrement favorables, grâce à l'abondance de ressources d'épargne bon marché, et à l'impact de la politique monétaire de la BCE (Banque centrale européenne). L'observatoire note ainsi que les taux constatés en mai 2019 sont 4 fois moins élevés qu'au début des années 2000, et même 10 fois moins élevés qu'au début des années 1990. Même sur un an, soit de mai 2018 à mai 2019, les taux ont reculé de 17 points dans l'ensemble ; plus précisément de 14 points sur le marché du neuf, de 15 points sur le segment des travaux et de 18 points sur celui de l'ancien.

De même, les taux des prêts à 15 et 20 ans sont inférieurs aujourd'hui de 23 points à leur niveau constaté il y a un an, et les prêts à 25 ans affichent un écart de 26 points. Quant à la durée des prêts, elle s'est chiffrée à 19 ans en moyenne, avec 21 ans pour l'accession dans le neuf et un peu plus de 20 ans pour l'accession dans l'ancien. A titre de comparaison, ces durées se sont allongées de 29 mois depuis le début de l'année 2014, atteignant aussi un record historique. Sans la baisse des taux d'intérêt, la détérioration de la solvabilité des emprunteurs, affectés par la hausse des prix de l'immobilier, et la dégradation du soutien de la puissance publique auraient plombé l'activité des marchés de crédits.

Ceci dit, le rapport de l'Observatoire Crédit Logement / CSA souligne que les banques ont parallèlement accepté de revoir à la baisse les taux d'apports personnel. Ainsi, la part de crédits octroyés à 25 ans et plus s'établit à 42,2% en mai 2019, et à 71,9% pour les crédits à 20 ans et plus. Et le niveau de l'apport personnel continue donc à baisser : sur les 5 premiers mois de 2019, celui-ci s'est rétracté de 10,6% par rapport à la même période, un an auparavant. Les emprunteurs se voient donc octroyer des prêts pour lesquels leur apport personnel est de plus en plus faible, atteignant là encore des niveaux inédits.

Pour l'observatoire, c'est un signe que les établissements bancaires souhaitent répondre à la demande des ménages jeunes et/ou modestes de la manière la plus large possible, afin de ne pas les empêcher de concrétiser leurs projets. C'est au printemps 2018 que les banques auraient pris la décision d'alléger leurs exigences sur les apports personnels, permettant ainsi de freiner la baisse de la production bancaire. Néanmoins, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à remonter la pente, confirmant de fait le recul observé depuis la fin de l'année 2016.

Source : *batiactu.com*

### **• 03/06/2019 - Baromètre national des prix de l'immobilier au 3 juin 2019: Des acquéreurs toujours plus motivés**

Paris, le 3 juin 2019 – MeilleursAgents publie la 114<sup>ème</sup> édition du baromètre mensuel d'analyse du marché immobilier résidentiel à Paris, en Île-de-France et dans les dix et cinquante plus grandes villes de France.

#### **114<sup>ème</sup> Baromètre MeilleursAgents – Points clés :**

Avec près de 9 700 € le m<sup>2</sup> moyen à Paris, la petite couronne apparaît comme le marché de report parfait pour les déçus de la capitale. Problème : cet afflux d'acquéreurs y entraîne une flambée des prix (+2,1% depuis janvier).

Si les prix parisiens dans leur ensemble continuent à grimper, ceux des grandes surfaces semblent fléchir un peu. Et ce, à une période de l'année traditionnellement favorable à l'achat de ce type de produit.

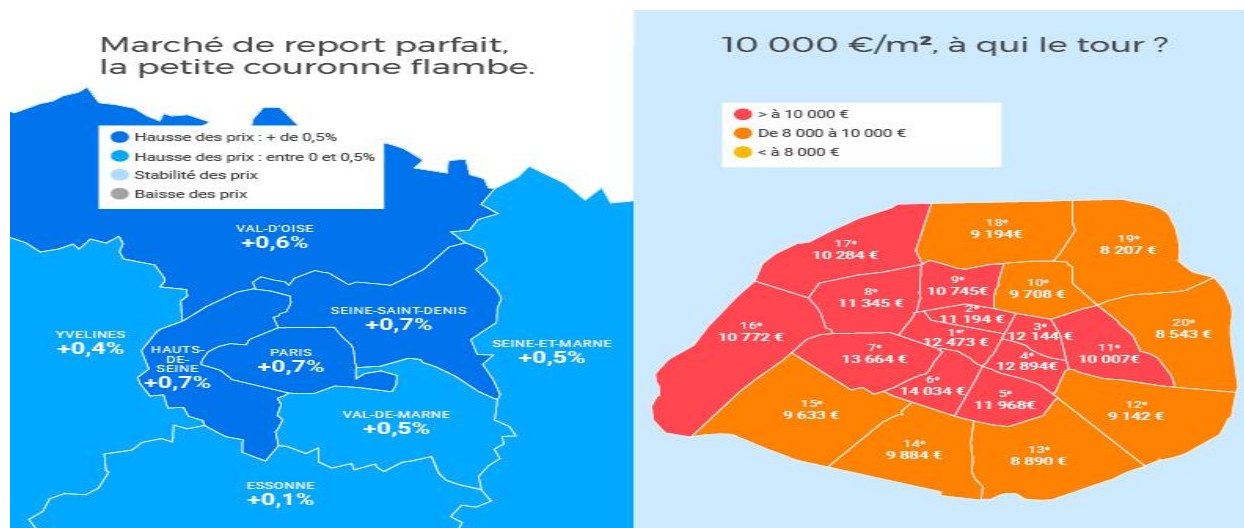
Le mois de mai a tenu ses promesses immobilières dans les dix plus grandes villes de France. Avec un nombre d'acquéreurs en hausse et des prises de décisions plus rapides, les prix s'y sont envolés (+0,7%).

#### **La petite couronne sur les traces de Paris:**

Une hausse presque aussi rapide qu'à Paris ! Avec 2,1% d'augmentation depuis le 1er janvier, les prix de la petite couronne flambent littéralement. Et le phénomène semble s'accroître au fil des mois avec, depuis la dernière édition de notre baromètre, une envolée de 0,6% dans ce secteur. Soit, à peine 0,1% de moins que dans la capitale au cours de la même période.

Alors que la grande couronne apparaît un peu plus à la traîne malgré une évolution plus qu'honorable de ses prix de 1,6% en un an (0,8% dans l'Essonne, 1,4% dans les Yvelines, 1,9% en Seine-et-Marne et 2,5% dans le Val d'Oise), la proche banlieue parisienne explose (+4,7%) suivant de fait le même mouvement haussier que la capitale. Marché de report par excellence des candidats à la propriété cherchant à rester à proximité immédiate de Paris intra-muros, le Val-de-Marne (+2,8%), les Hauts-de-Seine (+4,6%) et la Seine-St-Denis (+6,7%) profitent en effet de l'euphorie parisienne.

Mais attention, si le Val-de-Marne s'affiche en moyenne désormais à 4 900 €/m<sup>2</sup>, les Hauts-de-Seine à 6 500 €/m<sup>2</sup> et la Seine-St-Denis à 3 700 €/m<sup>2</sup>, il existe encore de fortes disparités entre les communes d'un même département. La prime revenant aux villes les plus proches de la capitale et surtout les mieux connectées au réseau de transport en commun. Ainsi, en Seine-St-Denis, tandis que Montreuil et Les Lilas caracolent en tête (respectivement 6 000 €/m<sup>2</sup> et 5 800 €/m<sup>2</sup>), Clichy-sous-Bois se positionne encore loin derrière à seulement 2 000 €/m<sup>2</sup>.



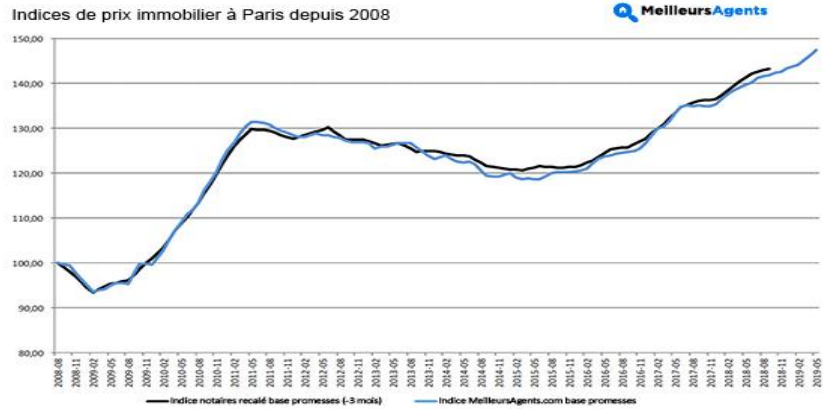
### Des hausses moins fortes qu'attendues sur les grandes surfaces parisiennes:

Paris poursuit sur sa lancée ! La tendance haussière constatée depuis plusieurs mois dans la capitale se confirme encore une fois avec un rebond des prix de l'ordre de 0,7% en mai. Sauf que... si le rythme de croissance apparaît encore et toujours soutenu à Paris intra-muros, c'est bien le marché des petites surfaces prisées des investisseurs et des primo-accédants qui continue à tirer les prix vers le haut (+6,8% sur les 12 derniers mois dont 1% pour le seul mois de mai). Les grandes surfaces semblant, pour leur part, marquer un peu le pas (+3,7% sur les 12 derniers mois). Le printemps, période habituellement propice aux achats de superficies plus vastes par des familles désireuses d'aménager avant la rentrée scolaire, pourrait cette année ne pas tenir ces promesses. Après une augmentation de 0,6% en mars et de 0,4% en avril, les appartements familiaux n'ont effectivement enregistré une poussée que de 0,2% en mai.

### Indices des Prix de L'immobilier (IPI) à Paris au 3 juin 2019



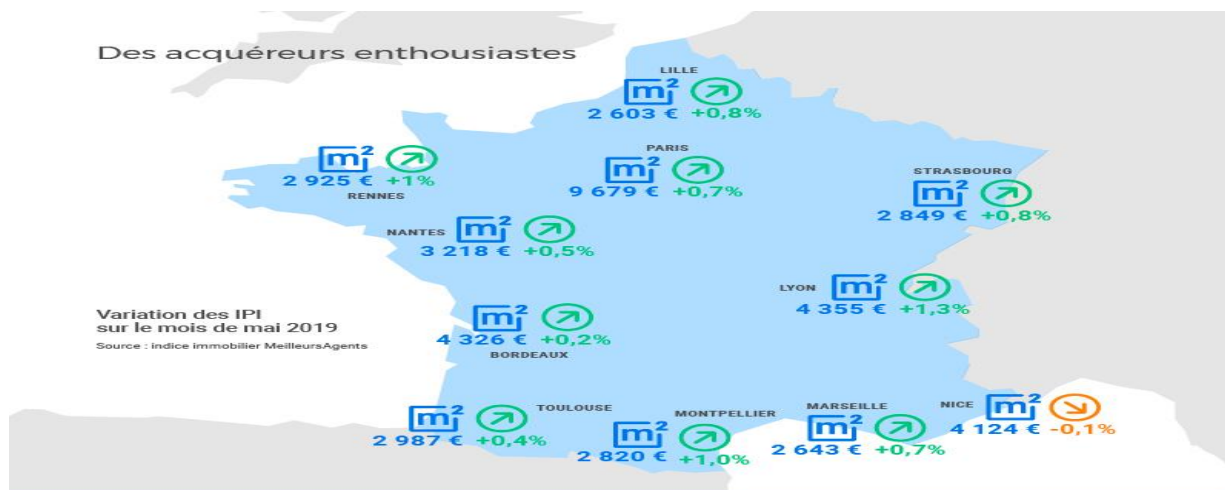
**+55,4%**  
depuis 10 ans



### Un marché ultra-dynamique dans les dix plus grandes métropoles:

Les ponts du moi de mai n'auront pas eu raison de l'enthousiasme des acquéreurs dans les 10 plus grandes villes de France ! Excepté Marseille où les candidats à la propriété n'ont pas accéléré leur prise de décision, partout ailleurs les délais de vente moyen ont gagné jusqu'à huit jours (-2 jours Nice, -3 à Rennes, -4 à Strasbourg, -5 à Toulouse, -8 à Lille...). En cause ? Un accroissement du nombre d'acheteurs potentiels. Ainsi, à Strasbourg par exemple, il faut désormais compter plus de 12 acheteurs pour 10 vendeurs et, à Lyon, 13 pour 10.

Conséquence : mis à part Nice encore en léger recul (-0,1%), les prix ont fortement grimpé dans toutes ces communes (+0,7%). Mieux, certaines d'entre elles qui semblaient traîner la patte depuis quelques mois par rapport aux 1ers de la classe comme Nantes, Rennes ou Lyon ont connu le mois dernier une très belle embellie. A l'image de Strasbourg (+0,8%), Marseille (+0,7%) ou encore Lille (+0,8%) où les prix moyens au m<sup>2</sup> s'affichent désormais respectivement à 2 849 €/m<sup>2</sup>, 2 643 €/m<sup>2</sup> et 2 603 €/m<sup>2</sup>. Dans ces villes qui font leur grand retour sur le devant de la scène, il faut aussi évoquer Bordeaux. En baisse depuis un an, la capitale de la Nouvelle-Aquitaine voit ses prix repartir à la hausse en mai.



### Indices des Prix Immobiliers en France (IPI) au 3 juin 2019

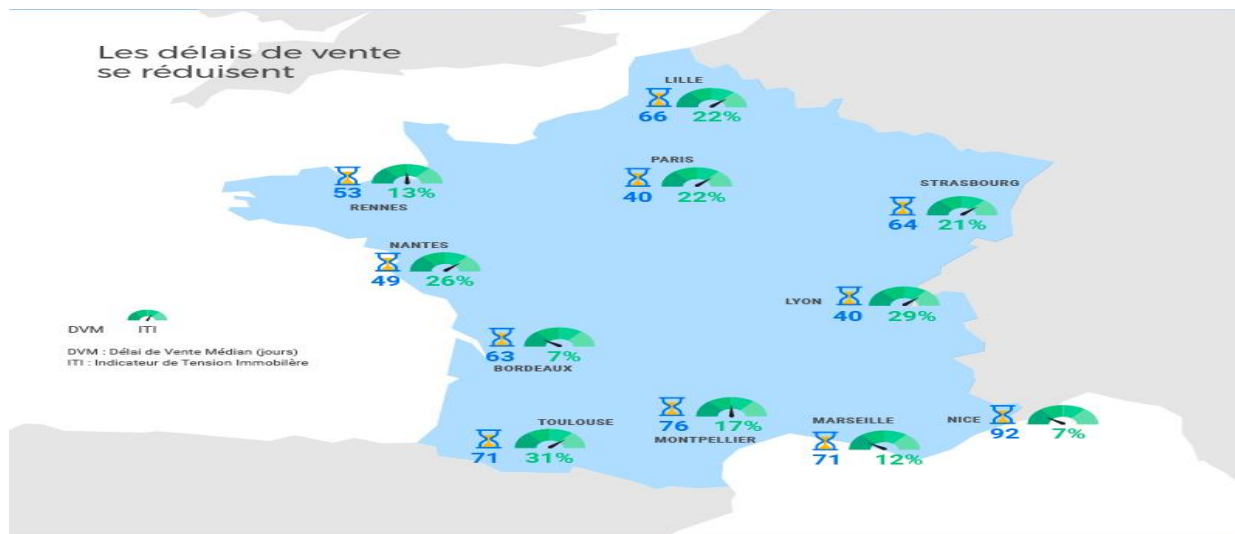


## Le printemps tient ses promesses immobilières sur tous les segments

	10 ans	5 ans	Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2019	1 mois	Indices en points
 IPI Paris	55,4%	20,5%	2,8%	0,7%	149,7
 IPI Top 10	24,4%	11,7%	2,4%	0,7%	116,9
 IPI Top 50	9,7%	3,9%	1,6%	0,5%	102,6
 IPI Zones rurales	-3,5%	-1,6%	0,3%	0,2%	86,7
 IPI France	10,4%	2,9%	0,7%	0,4%	101,5

Source : IPI MeilleursAgents

## Des délais de vente toujours plus courts



Atone en termes de prix pendant près d'une décennie, Montpellier retrouve des couleurs depuis maintenant un an et demi. Par rapport à janvier 2018, les montants de l'immobilier dans la préfecture de l'Hérault ont en effet bondi de près de 5%. Et le phénomène tend à s'accélérer avec un sursaut tarifaire de l'ordre de 1,8% depuis le début de l'année au point, pour la ville, d'atteindre aujourd'hui les 2 779 € le m<sup>2</sup> en moyenne. Malgré un taux de chômage élevé (13%), la commune connaît en effet une croissance démographique particulièrement forte à raison de 3 400 habitants supplémentaires par an entre 2011 et 2016. « De plus en plus de personnes font le choix de venir travailler à Montpellier, qui est une ville de taille moyenne, accueillante et qui n'est pas envahie par les touristes l'été ! A cela s'ajoute le soleil qui est un atout de taille » explique Jacqueline Goy d'Era Immobilier.

Devenue au fil des ans la 7e ville la plus peuplée de France et la 3e où les Français aimeraient venir travailler selon Great Place to Work, Montpellier ne manque en effet pas d'atouts. Proximité de la mer pour les retraités, cadre de vie dynamique pour les salariés et important pôle universitaire (70 000 étudiants) pour les investisseurs... les acquéreurs ne s'y trompent pas. D'où une demande actuellement nettement supérieure à l'offre et des délais de vente qui ne cessent de se raccourcir (82 jours en moyenne en début d'année contre 76 en mai).

Source : Meilleursagents.com

- **02/06/2019 - Immobilier : la hausse des prix dans l'ancien gagne les villes moyennes**

Quand l'immobilier est pris dans une spirale haussière, les prix ont tendance à s'emballer. D'abord à Paris où l'IPI, l'indice des prix immobiliers MeilleursAgents - « Les Echos » grimpe encore de 0,7 % au mois de mai 2019. Le mètre carré se hisse à un prix moyen de 9.678 euros au 1er juin 2019 (+ 2,8 % depuis le début de l'année). La barre des 10.000 euros a déjà été franchie dans nombre d'arrondissements.

Et la contagion a gagné la banlieue. Ce marché de report des Franciliens à la recherche de surfaces plus confortables est porté par l'envolée parisienne. Avec 2,1 % d'augmentation depuis le 1er janvier et + 4,7 % sur un an, la petite couronne s'inscrit dans les pas de la capitale et marque une envolée de 0,6 % en mai. Le Val-de-Marne s'affiche en moyenne désormais à 4.900 €/m<sup>2</sup>, les Hauts-de-Seine à 6.500 €/m<sup>2</sup> et la Seine-Saint-Denis à 3.700 €/m<sup>2</sup>. Mais il existe encore de fortes disparités entre les communes d'un même département. Montreuil et Les Lilas (respectivement 6.000 €/m<sup>2</sup> et 5.800 €/m<sup>2</sup>), proches de la capitale et surtout bien connectées au réseau de transport en commun, caracolent en tête. Clichy-sous-Bois, en revanche, se positionne encore loin derrière, à seulement 2.000 €/m<sup>2</sup>.

### **Nouvelle poussée sur les prix de l'immobilier**

#### **Hausse des villes moyennes**

La province n'est pas en reste. D'abord, les prix reprennent leur course dans les dix plus grandes villes de France. Sur un mois, Lyon progresse encore de 1,3 %, à 4.355 €/m<sup>2</sup> (+ 10,3 % sur 1 an), Rennes de 1 %, à 2.925 €/m<sup>2</sup> (+ 8,1 % sur 1 an), et Nantes de 0,5 %, à 3.218 € (+ 11,2 % sur 1 an). Même les villes qui semblaient un peu en retrait par rapport à ces locomotives donnent un coup d'accélérateur. A l'image de Strasbourg (+ 0,8 %), Marseille (+ 0,7 %) ou encore Lille (+ 0,8 %) où les prix moyens au mètre carré s'affichent désormais respectivement à 2.849 €/m<sup>2</sup>, 2.643 €/m<sup>2</sup> et 2.603 €/m<sup>2</sup>. Bordeaux, en baisse depuis un an, voit ses prix repartir à la hausse en mai avec un petit rebond de 0,2 % (mais - 0,8 % sur un an) à 4.326 €/m<sup>2</sup>.

Les villes moyennes sont désormais embarquées dans ce train de la hausse. L'indice IPI des 50 plus grandes villes de France gagne 0,5 % en mai, après une progression de 0,4 % en avril.

Dans ces communes où les prix sont restés presque stables en 10 ans (voir graphique), la hausse du pouvoir d'achat générée par la baisse des taux des crédits pousse les acquéreurs à se décider. Cette embellie pourrait n'être qu'un début.

C'est bien le marché des petites surfaces prisées des investisseurs et des primo-accédants qui continue à tirer les prix parisiens vers le haut (+6,8 % sur les 12 derniers mois, dont 1 % pour le seul mois de mai). Les grandes surfaces semblent en revanche marquer légèrement le pas (+3,7 % sur les 12 derniers mois). Le printemps est une période habituellement propice aux achats de superficies plus vastes par des familles désireuses d'aménager avant la rentrée scolaire, mais les grands appartements n'ont enregistré qu'une petite hausse de 0,2 % en mai. Signe que la solvabilité des familles parisiennes s'essouffle ?

Source : LesEchos.fr

- **27/06/2019 - USA/Immobilier-Les promesses de vente ont augmenté en mai**

**WASHINGTON/NEW YORK, 27 juin (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:**

**\* HAUSSE DES PROMESSES DE VENTE EN MAI**

27 juin - Les promesses de vente dans l'immobilier ancien aux Etats-Unis ont augmenté en mai, a annoncé jeudi la Fédération nationale des agents immobiliers (National Association of Realtors, NAR).

L'indice de la NAR a atteint 105,4, en hausse de 1,1% par rapport à avril, alors que les économistes interrogés par Reuters anticipaient une hausse de 1%.

L'indice d'avril a été confirmé à 104,3.

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 sont en baisse de 0,7%.

**\* REcul INATTENDU DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS**

25 juin - Les ventes de logements individuels neufs ont reculé de façon inattendue pour le second mois consécutif en mai, ce qui suggère que la baisse des taux n'a pas encore fourni de soutien au marché immobilier en difficulté.

Le département du Commerce a annoncé mardi que les ventes de logements neufs avaient reculé de 7,8% en données ajustées des variations saisonnières à 626.000 unités le mois dernier, leur niveau le plus faible depuis décembre.

Les économistes interrogés par Reuters visaient une hausse de 1,9%, à 680.000 millions d'unités.

Les ventes pour le mois d'avril ont été révisées en hausse à 679.000 unités contre 673.000 attendus dans un premier temps.

Le prix médian d'une nouvelle maison a reculé de 2,7% sur un an, à 308.000 dollars en mai.

**\* HAUSSE DE 2,5% DES PRIX IMMOBILIERS EN AVRIL/CASE-SHILLER**

25 juin - Les prix de l'immobilier dans les 20 principales métropoles des Etats-Unis ont augmenté de 2,5% sur un an en avril, un chiffre légèrement inférieur aux attentes, montre mardi l'indice S&P/Case-Shiller.

Les économistes et analystes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 2,6% sur un an, après une progression révisée à 2,6% pour mars (+2,7% initialement).

En données ajustées des variations saisonnières, les prix immobiliers dans les 20 principales métropoles ont été stables sur un mois, alors que le consensus était à +0,2%, après une hausse de 0,3% en mars.

**\* HAUSSE DE 2,5% DES REVENTES DE LOGEMENTS EN MAI**

21 juin - Les reventes de logements ont augmenté en mai, soutenues par la baisse des taux d'intérêt immobiliers, un signal positif sur la santé de l'économie américaine.

Selon les statistiques publiées vendredi par la National Association of Realtors (NAR), principale fédération d'agents immobiliers du pays, les reventes ont progressé de 2,5%, à 5,34 millions en rythme annualisé le mois dernier.

Les économistes interrogés par Reuters attendaient en moyenne une progression plus faible, à 5,25 millions.

Les reventes annualisées de logements du mois d'avril ont été revues en légère hausse, de 5,19 à 5,21 millions.

#### **\* BAISSÉ INATTENDU DES MISES EN CHANTIER EN MAI**

18 juin - Le nombre des mises en chantier a baissé contre toute attente en mai aux États-Unis mais les chiffres des deux mois précédents ont été revus en hausse tandis que le nombre des permis de construire a lui augmenté, suggérant que le marché immobilier tire parti en définitive d'une forte baisse des taux de crédit immobilier.

Les mises en chantier ont baissé de 0,9% au volume annuel CVS de 1,269 million d'unités en mai, dans le sillage d'un tassement des chantiers de résidences individuelles, a annoncé le département du Commerce mardi.

En avril, le volume annuel était de 1,281 million d'unités et non de 1,235 million comme publié précédemment. Celui de mars a également été révisé en hausse.

Les économistes interrogés par Reuters anticipaient une hausse des mises en chantier à 1,239 million d'unités en mai.

Le nombre des permis de construire a progressé de 0,3% au volume de 1,294 million d'unités. Ils ont augmenté pour le deuxième mois d'affilée alors que leur tendance était plutôt faible cette année, l'essentiel de la contraction se retrouvant dans le segment des maisons individuelles.

Le marché immobilier a subi un ralentissement l'an passé et freine la croissance économique depuis cinq trimestres consécutifs.

Le secteur souffre d'une pénurie de main d'œuvre et de terrain ce qui ne lui permet pas de tirer pleinement avantage de la baisse des taux de crédit. En conséquence, ses stocks sont faibles et ne peuvent alimenter sa croissance.

#### **\* BAISSÉ INATTENDU DE L'INDICE DE LA NAHB EN JUIN, À 64**

17 juin - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a accusé un tassement inattendu en juin, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée lundi.

L'indicateur a reculé à 64, contre 66 en mai, alors que les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une légère progression à 67.

Le sous-indice lié aux acheteurs potentiels a baissé à 48 contre 49 en mai et celui des perspectives de vente à six mois s'est replié à 70 contre 72.

#### **\* DÉPENSES DE CONSTRUCTION INCHANGÉES, LE RÉSIDENTIEL RESTE TERNE**

3 juin - Les dépenses de construction n'ont pas varié en avril, occultant des situations très variables du secteur de l'immobilier puisque l'investissement dans le secteur public a bondi, tandis que l'immobilier résidentiel a subi un quatrième mois de contraction de l'activité.

Ces dépenses avaient augmenté de 0,1% en mars, une nette révision par rapport à la contraction de 0,9% précédemment annoncée.

Les économistes interrogés par Reuters projetaient en moyenne une hausse de 0,4% en avril.

Par rapport à avril 2018, les dépenses de construction ont subi une baisse de 1,2%.

Les chantiers publics ont augmenté de 4,8% après une progression de 0,5% en mars, soit leur quatrième hausse mensuelle d'affilée, tandis que dans le privé, les dépenses ont diminué de 1,7% à leur montant le plus bas depuis janvier 2017, alors qu'elles n'avaient pas varié en mars.

Dans le privé résidentiel, les investissements ont fléchi de 0,6% au montant le plus bas depuis décembre 2016, après un recul de 1,2% en mars.

Dans le privé non résidentiel, segment qui regroupe en particulier les usines clés en main et les centrales électriques, les investissements ont chuté de 2,9% en avril, le recul le plus marqué depuis plus de six ans après un gain de 1,3% en mars.

Source : [fr.reuters.com](http://fr.reuters.com)

- **17/06/2019 - Coup d'arrêt à l'embellie dans l'immobilier américain**

C'est la 2ème "déception du jour" (après l'indice "Empire State") aux Etats Unis et elle est certainement plus révélatrice que la première: l'indice NAHB (le baromètre mensuel de la confiance des professionnels du secteur de l'immobilier) décroche de 2 points, de 66 vers 64 en mai, alors que le consensus anticipait une progression de +1 point à 67 (après +3 points en mai et +1 point en mars).

Et pas moyen de se rassurer avec les sous-indices qui vont tous dans le même sens : la jauge des "acheteurs potentiels" recule de 1 point à 48 et celle des perspectives de vente à six mois chute de 2 points, de 72 à 70.

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

- **19/06/2019 - L'incertitude sur le Brexit frappe les fabricants britanniques; Le prix des maisons londoniennes chute à nouveau - business live**

### Temps de rattrapage

L'inflation britannique a reculé pour la première fois en quatre mois, revenant à l'objectif de 2% fixé par la Banque d'Angleterre. Les ménages ont bénéficié d'une baisse des tarifs aériens en mai, les prix étant redevenus normaux après les hausses de Pâques.

La croissance des prix de l'immobilier au Royaume-Uni s'est estompée en avril; avec une maison moyenne coûtant 229 000 £, en hausse de 3 000 £ au cours des 12 derniers mois.

Les prix des logements londoniens ont continué à connaître des difficultés, leurs prix ayant été inférieurs de 1,2% à ceux de l'année dernière. L'incertitude liée au Brexit semble peser dans la région, les prix chutant également dans le sud-est de l'Angleterre.

Les fabricants trouvent également la vie plus difficile; la croissance de la production a stagné au dernier trimestre, les entreprises ayant déclaré que les carnets de commandes étaient plus petits que d'habitude.

Les marchés boursiers conservent les solides gains d'hier, alors que les investisseurs se demandent si les banquiers centraux vont assouplir leur politique monétaire au cours des prochains mois.

### Le commerce a commencé prudemment à Wall Street.

La moyenne industrielle du Dow Jones n'a gagné que 0,16%, en hausse de 39 points à 26 504, sous l'impulsion des sociétés de haute technologie et des groupes financiers.

N.B article traduit de l'anglais en français

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

- **19/06/2019 - L'immobilier londonien va-t-il vraiment devenir moins cher ?**

Londres est connue pour abriter certaines des propriétés immobilières les plus chères du globe. Récemment, à Barnet, ville de banlieue résidentielle au nord de la capitale, une maison a été mise en vente pour la coquette somme de 36 millions de livres...

Même si tous les quartiers du Grand Londres ne sont pas aussi sélectifs que Barnet, il est vrai qu'un budget de £500.000 ne vaut presque plus rien sur le marché actuel.

Cependant, après des années d'inflation, on remarque aujourd'hui une baisse sensible du prix de l'immobilier à Londres. La cause ? Selon de nombreux analystes, elle n'est autre que le "B word" : le Brexit.

Mais quel est le réel impact du Brexit ? Le prix de l'immobilier londonien va-t-il réellement continuer de chuter ainsi ? Une analyse par Currencies Direct.

### L'impact du Brexit sur le prix de l'immobilier à Londres

Le Land Registry House Price Index a récemment révélé que le prix de la propriété à Londres avait chuté de 1.9% durant l'année écoulée. Le prix moyen d'un bien en mars 2019 était de £463.283, alors qu'il était de £472.357 un an plus tôt, soit une belle économie de £9.074 pour l'acheteur actuel.

Tous les quartiers du Grand Londres n'ont pas été affectés de la même manière par le Brexit. Si le prix moyen d'un bien dans la City a augmenté de 16.2% sur l'année écoulée, il a chuté de 14% dans le borough de Westminster ou encore de 16.4% dans celui de Chelsea.

Ian Stewart, économiste chez Deloitte, affirme que "les incertitudes liées au Brexit et les inquiétudes des potentiels acheteurs quant à l'avenir de l'économie britannique pèsent sur le marché immobilier londonien, de paire avec le problème d'accès déjà très exclusif à la propriété à Londres et dans le sud de la métropole."



En parallèle, un droit de timbre de plus en plus cher sur les résidences secondaires, et des allègements fiscaux diminués ont baissé l'attractivité de la zone pour les investisseurs cherchant à faire du locatif.

D'un autre côté, la chute de la livre sterling depuis le vote du Brexit en 2016 contribue à rendre les biens immobiliers londoniens plus accessibles pour les investisseurs étrangers...

Avant le référendum sur la séparation du Royaume-Uni et de l'Union Européenne, un bien d'une valeur de £400.000 à Londres vous aurait coûté l'équivalent de €520.000. Entre deux, Brexit oblige, le taux de change a changé, si bien que ce même bien vous reviendrait désormais à €452.000 – une différence non négligeable de €68.000.

### **La chute des prix va-t-elle continuer ?**

Aujourd'hui, les analystes suggèrent que cette tendance à la baisse persistera jusqu'à la fin de l'année 2019. L'intensité de cette baisse reste cependant à déterminer, celle-ci dépendant notamment de la tournure que prendront les négociations sur le Brexit. La Bank of England a d'ores et déjà averti que les prix des biens immobiliers à travers le Royaume-Uni pourraient chuter jusqu'à 30% si le Brexit se soldait par le départ du Royaume-Uni de l'Europe sans "deal".

Dans le cas où le pays quitterait l'Union Européenne avec un accord, la Bank of England pourrait alors augmenter ses taux d'intérêt, ce qui signifierait des taux hypothécaires plus élevés pour les potentiels acheteurs immobiliers.

*Source: frenchmorning.com*

## **• 03/06/2019 - Le point sur le marché immobilier en juin 2019**

### **Mai du point de vue de l'agent**

Commentant les nouvelles et les statistiques immobilières du mois, le directeur général de MOV8 Real Estate, Robert Carroll, a déclaré:

«Le mois de mai a été marqué par une reprise significative de l'activité du marché immobilier. Après un mois d'avril inhabituellement calme causé par des vacances de Pâques tardives, le nombre de ventes de propriétés a considérablement augmenté jusqu'en mai 2019.

«Après quelques années au cours desquelles l'offre de propriétés neuves arrivant sur le marché pour la vente n'a pas suivi la demande des acheteurs, il a été formidable de voir un nombre record d'instructions du vendeur. Notre record de 42 nouvelles instructions de vente au cours de la première semaine de mai est notre chiffre le plus élevé depuis début 2017. C'est un très bon signe pour les acheteurs de biens immobiliers qui auront plus de choix de propriétés à l'approche de l'été.

«L'incertitude entourant le Brexit ne semble pas avoir d'effet sur l'appétit des acquéreurs de propriétés privées en Écosse et nous n'observons pas d'effets négatifs en termes de prix de l'immobilier ni de temps pour vendre. Avec des journées plus longues et une météo clémente, nous sommes optimistes pour un bel été en perspective pour les acheteurs et les vendeurs de propriétés en Écosse. »

### **Hausse de 3,3% du prix des maisons en Écosse**

Les dernières statistiques de l'indice des prix du logement au Royaume-Uni (HPI) indiquent que le prix moyen d'une propriété en Écosse en mars 2019 était de 149 461 £, soit une augmentation de 3,3% par rapport à mars de l'année précédente. Par rapport au mois précédent, les prix des logements en Écosse ont augmenté de 1,9% entre février 2019 et mars 2019. Le prix moyen des logements au Royaume-Uni s'élevait à 226 798 £, soit une augmentation de 1,4% par rapport à mars de l'année précédente et une baisse de 0,2% le mois précédent.

Le volume des ventes résidentielles en Écosse en janvier 2019 s'élevait à 6 516, soit une augmentation de 10,3% par rapport à l'estimation provisoire initiale pour janvier 2018. Ce chiffre est à comparer aux baisses de 1,7% en Angleterre et de 6,0% en Irlande du Nord (Trimestre 1 - 2019). Une augmentation de 0,6% au pays de Galles.

Kenny Crawford, directeur du développement commercial chez Registers of Scotland, a commenté le communiqué: «Les prix moyens en Écosse ont poursuivi leur tendance à la hausse en mars, après avoir augmenté chaque mois depuis avril 2016, par rapport au même mois de l'année précédente».

Des augmentations de prix moyennes ont été enregistrées dans la majorité (21) des autorités locales, en comparant les prix avec l'année précédente. Les hausses de prix les plus importantes ont été enregistrées à Midlothian et à Perth et Kinross, où les prix moyens ont augmenté de 12,2% à 193 728 £ et de 11,6% à 193 849 £, respectivement. Les baisses les plus importantes ont été enregistrées à Aberdeen City et Aberdeenshire, où les prix moyens ont chuté de 7,0% à 148 236 £ et de 6,1% à 179 215 £ respectivement.

### **Augmentation des volumes de vente moyens et des prix de vente dans le centre-est de l'Écosse**

Entre février et avril 2019, le nombre de propriétés arrivant sur le marché dans le centre-est de l'Écosse et celui de Edinburgh à 1,1% ont augmenté de 3% en glissement annuel, selon l'ESPC. Dans le centre-est de l'Écosse, le volume des ventes a augmenté de 8% par rapport à l'année dernière, tandis qu'à Edimbourg, il avait augmenté de 12,9%.

Au cours de cette période de trois mois, le prix de vente moyen des propriétés situées dans le centre-est de l'Écosse s'est élevé à 245 208 £, contre 235 954 £ l'année dernière, ce qui représente une augmentation de 3,9%. À Édimbourg, le prix de vente moyen au cours de cette période a augmenté de 1,9% à 261 713 £.

En dehors de la capitale, de février à avril 2019, les prix de vente moyens des propriétés de West Lothian ont considérablement augmenté, passant de 16,9% à 227 111 £. Les prix de vente moyens des propriétés de East Lothian ont également augmenté de 12,3%, tandis que ceux des propriétés de Dunfermline ont augmenté de 6,4%. Les propriétés situées dans les Scottish Borders ont enregistré une baisse de 5,1% des prix de vente moyens, en raison d'une plus grande proportion de maisons plus grandes vendues l'année dernière.

Le délai médian pour vendre dans le centre-est de l'Écosse était de 26 jours au cours de ces trois mois, soit quatre jours de moins que l'année dernière. À Édimbourg, le délai de vente médian était de 22 jours, soit trois jours de moins que l'année dernière.

N.B article traduit de l'anglais en français

Source: [mov8realestate.com](http://mov8realestate.com)

## • 25/06/2019 - Les avantages liés à l'achat d'un bien immobilier en Espagne

Investissez dans l'immobilier dans les villes d'Espagne et profitez des avantages fiscaux offerts par la péninsule ibérique.

Quel est le prix moyen de l'immobilier en Espagne ? Quels sont les impôts et les taxes à payer lors de l'achat d'un bien immobilier en Espagne ? Pourquoi devriez-vous investir dans le locatif en Espagne ?

### **L'achat d'un bien immobilier en Espagne : Les avantages financiers**

Les prix des biens immobiliers en Espagne est moins élevé que ceux en France. Le prix de l'immobilier sur la péninsule ibérique a chuté ces dernières années pour devenir nettement moins cher comparé au prix de l'immobilier dans l'Hexagone.

Le prix de l'immobilier à Madrid, la capitale, est un des moins chers d'Europe avec une moyenne de 2.800 Euros le m<sup>2</sup> contre 3.300 Euros à Lisbonne, 8.125 Euros à Paris et 17.600 Euros à Londres.

Le processus d'achat est différent de celui de l'Hexagone puisque le contrat préliminaire est facultatif.

De plus, vous pourrez obtenir un prêt immobilier à un taux d'intérêt inférieur à celui des autres pays européens. Après la crise financière de 2008, les taux d'intérêt en Espagne ont diminué. L'Espagne a également réduit sa TVA de quatre points. Les frais de transaction immobilière sont réduits à 7%. De plus, les transactions pour un achat immobilier sont plus rapides en Espagne qu'en France.

### **L'achat de bien immobilier en Espagne : Les avantages fiscaux**

L'ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) ou impôt sur le transfert de propriété est la principale taxe en Espagne. L'ITP sur le montant total de la vente est de 6 % à Madrid, de 7 % au Pays Basque, de 8 % à 10 % en Andalousie, de 8 % à 11 % aux Baléares et de 10 % à Barcelone et à Valence.

Les taxes espagnoles sont moins élevées que les taxes françaises. La taxe foncière est deux fois moins élevée sur le pays de Cervantes que dans l'Hexagone, d'autant plus que la péninsule ibérique est dépourvue de taxe d'habitation.

Les taux d'imposition en Espagne sont à la baisse depuis la réforme fiscale de 2014. Ce taux est de 19% pour les non-résidents en 2017, contre 25% à 40% selon les tranches marginales d'imposition sur le territoire français.

Les impôts, les charges et les frais représentent au total 8 % à 13 % (en fonction des régions) du prix d'acquisition du bien immobilier. Vous pourrez ainsi réduire vos taxes en choisissant la ville ou la région où ladite taxe est la moins élevée.

### **Acheter un bien immobilier en Espagne : Un investissement rentable**

Un investissement immobilier est plus rentable en Espagne qu'en France. Les prix d'acquisition d'un bien immobilier en Espagne sont inférieurs à ceux en France, les charges sont moins lourdes et les loyers moins taxés (l'impôt sur le revenu des loyers en Espagne est fixé à 19 %).

En outre, la demande est importante pour les villas et les appartements dans les villes espagnoles proches de la frontière française et situées en bord de mer.

Ville touristique incontournable, Barcelone est souvent choisie pour passer des vacances dans une résidence secondaire compte tenu de son dynamisme et de sa proximité. Sites historiques, réserves naturelles et plages de sable fin vous attendent, sans oublier la culture, la gastronomie espagnole et un coût de la vie moins cher qu'en France.

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

## • 05/06/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Juin 2019

### **1000 millions d'euros d'investissement en résidences étudiantes !**

Les résidences étudiantes (RU) sont devenues le nouvel eldorado des grands investisseurs immobiliers. En plus de diversifier leurs portefeuilles, la rentabilité nette des RU localisées dans les centres-villes des grandes métropoles espagnoles est en moyenne de 5,5%, selon une étude récente de BNP Paribas Real Estate. Ce chiffre est supérieur à celui enregistré pour d'autres actifs, tels que des bureaux ou des locaux commerciaux. Le cabinet de conseil JLL estime que les investisseurs mobiliseront 1 000 millions d'euros dans les prochaines années pour le développement de nouvelles résidences, soit une augmentation de 16.500 lits d'ici 2022.

### **Les prix ont augmenté de 5,8% en un an dans l'immobilier espagnol**

Selon le portail immobilier Idealista, en mai 2019, les prix immobiliers sont en moyenne 5,8% supérieurs à ceux de mai 2018. Cette croissance annuelle est très variable selon les autonomies (régions) et les villes. Ainsi la Communauté de Madrid enregistre la plus forte hausse des prix annuelle (+15%) devant les Baléares (+12,2%) et les Canaries (+11,4%). A l'opposé, on enregistre une baisse des prix en Extrémadure (-3,2%), en Galice (-2,4%) et en Cantabrie (-1,6%). Pour les villes, les plus fortes hausses de prix sont à Las Palmas (+19,9%), Madrid (+12,2%) et Valence (+10,4%). Très loin devant Barcelone (à peine +0,8%), la capitale catalane payant encore le prix de la « fuite » des investisseurs étrangers et nationaux suite à l'incertitude politique dans cette région.

### **Transactions immobilières en hausse de 3,7% au premier trimestre 2019**

Selon l'INE, le nombre de logements vendus en Espagne au premier trimestre 2019 est en hausse de 3,7% par rapport au premier trimestre 2018. Avec 134.000 transactions dont 20% dans le neuf, c'est le meilleur trimestre depuis le printemps 2008. Les principales régions de transactions sont l'Andalousie, la Catalogne, la Communauté de Madrid et la Communauté Valencienne.

### **Les étrangers achètent en masse sur le littoral méditerranéen**

Avec une rentabilité locative annuelle de 5 à 7% et une croissance des prix d'acquisition à deux chiffres ou proche, les stations côtières du littoral méditerranéen attirent de plus en plus les investisseurs étrangers. A Alicante, ils forment déjà la majorité des acheteurs. Traditionnellement « britannique », le sud de l'Espagne se diversifie en accueillant aussi des investisseurs belges, français, hollandais ou scandinaves. Les étrangers recherchent des zones avec tous les services, et ils sont nombreux à privilégier la proximité des champs de golf.

### **Profitez des soldes immobilières de l'armée espagnole !**

Le Ministère de la Défense espagnol met à la vente une soixantaine de ses logements à des prix variant de 20.000 à 138.000 euros, et pour une superficie de 80 à 190 m<sup>2</sup>. La moitié se trouve dans la ville de Ferrol, située sur le littoral atlantique à proximité de La Corogne. Pour notre part, nous retenons les 6 logements de San Fernando (à moins de 10 km de Cadix) pour un prix de 42.000 euros pour 100 m<sup>2</sup>.

Désorganisation bancaire et notarial pour la nouvelle Loi sur les Hypothèques

La nouvelle Loi sur les Hypothèques doit entrer en vigueur le 16 juin et les formations des banquiers commencent à peine ! Bankia a ainsi prévu 50 heures de formation (durée minimum prévue par la Loi) pour chacun de ses 330 directeurs et 60 responsables des risques ainsi que 50 autres cadres. Mais la formation doit durer jusqu'au 29 juillet ! L'association des Promoteurs Immobiliers de Madrid dénonce la désorganisation et la non coordination du secteur bancaire et du notariat. Une panique qui engendrera des retards dans les signatures notariales à compter du 16 juin.

## **Desokupa, le service qui vous permet de récupérer votre logement squatté**

La société Desokupa a été créée à Barcelone en 2016 avec comme objectif de libérer les logements occupés illégalement (squattés) par les okupas. Avec un taux de succès de 91% et des prix à partir de 3000 euros, les employés de Desokupa négocient avec les squatters et proposent même des solutions de relogement. L'entreprise a déjà réalisée 2500 désoccupations. Les quartiers les plus « okupés » de Barcelone sont le Raval, le Gótico et Gracia. A Madrid, c'est Vallecas et La Latina.

## **Les fonds aussi investissent dans le locatif immobilier**

Le marché de la location devient, lui aussi, la poule aux œufs d'or de l'immobilier espagnol. La vente en bloc de promotions de location a commencé timidement il y a à peine un an et demi et en seulement 18 mois, son activité a explosé. Ainsi, les experts calculent qu'il y a actuellement en négociation un parc total de 10.000 logements à louer. « L'appétit » des fonds pour ce type d'actifs est très important. Cela se traduit le plus fréquemment par des joint-ventures entre fonds internationaux et promoteurs locaux. Madrid est la ville la plus concernée par ces investissements. Mais les investisseurs s'intéressent aussi à Malaga, Séville, Valence, Bilbao et Palma. Par contre ils boudent la Catalogne car la Generalitat (la région) a plafonné les loyers.

Le fonds d'investissement américain Blackstone a investi 3.500 millions d'euros dans le secteur hôtelier espagnol : 62 établissements, avec environ 18.000 chambres, dont 70% en première ligne de mer. Ce qui en fait le plus grand propriétaire hôtelier d'Espagne et le troisième d'Europe, après les Suédois Pandox et les Français Covivio. 500 millions d'euros d'investissements sont prévus pour rénover ce parc hôtelier dans les 3 ans. Le potentiel d'acquisition de nouveaux établissements dans les prochaines années est de 2.000 millions d'euros pour se diversifier géographiquement. Actuellement 53% de la capacité d'accueil est dans les Canaries (25 hôtels) et 26% aux Baléares (18 hôtels). Au total, Blackstone a investi 20 milliards d'euros dans l'immobilier espagnol depuis 2013.

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

### • 18/06/2019 - Chine : les prix des logements restent stables en mai

Les prix des logements dans 70 grandes villes chinoises ont continué à se stabiliser en dépit de légères augmentations en mai, ont montré mardi des données officielles.

Les prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont augmenté de 0,3% en base mensuelle en mai, contre une hausse de 0,6% en avril, a déclaré le Bureau d'Etat des statistiques BES) dans un communiqué en ligne.

Les prix des logements neufs ont grimpé de 0,8% en mai par rapport au mois précédent dans 31 villes de deuxième rang et 35 villes de troisième rang.

En même temps, les prix des logements revendus ont connu un rythme de croissance plus lent ou inchangé par rapport au mois d'avril dans les villes chinoises, montrant des signes de refroidissement.

En mai, les prix des logements revendus dans les quatre villes de premier rang ont légèrement augmenté de 0,1% en glissement mensuel, en baisse de 0,3 point de pourcentage par rapport au mois d'avril, alors que ceux dans les villes de deuxième rang ont augmenté de 0,5% en glissement mensuel, contre 0,6% en avril.

Les prix des logements revendus ont légèrement augmenté de 0,6% sur un mois dans les villes de troisième niveau, avec le taux de croissance inchangé par rapport au mois précédent.

Le statisticien du BES Liu Jianwei a indiqué que les gouvernements locaux avaient maintenu des politiques immobilières différenciées le mois dernier en fonction des conditions locales, contribuant au développement stable du marché de l'immobilier de la Chine.

En base annuelle, les prix des logements neufs et revendus ont enregistré des hausses dans la plupart des villes chinoises, mais à un rythme inchangé ou plus lent, avec les villes de deuxième et troisième rangs ayant enregistré une croissance plus robuste que les villes plus grandes comme Beijing et Shanghai.

Les prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang ont augmenté de 4,7% en mai, tandis que ceux des villes de deuxième et troisième rangs ont bondi de 12,1% et 11,3% respectivement.

*Source: French.xinhuanet.com*

### • 17/06/2019 - L'investissement immobilier en hausse de 11,2% en Chine sur les cinq premiers mois

L'investissement immobilier a augmenté de 11,2% sur un an en Chine au cours des cinq premiers mois de l'année, a annoncé vendredi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Cette croissance représente un ralentissement par rapport à la hausse de 11,9% enregistrée sur la période janvier-avril, mais une progression en comparaison avec le taux de 9,5% rapporté l'année dernière.

L'investissement immobilier a totalisé 4.610 milliards de yuans (667 milliards de dollars) sur les cinq premiers mois, dont 73,3% consacrés aux immeubles résidentiels, selon le BES.

Sur la période janvier-mai, l'investissement dans les immeubles résidentiels a progressé de 16,3% sur un an pour atteindre 3.380 milliards de yuans, a indiqué le BES.

Durant la même période, les promoteurs immobiliers chinois ont construit des bâtiments d'une superficie de 7,45 milliards de mètres carrés, soit une hausse de 8,8% en glissement annuel.



Sur les cinq premiers mois, les ventes de logements commerciaux ont atteint 555,18 millions de mètres carrés en termes de superficie, en baisse de 1,6% sur un an, et 5.180 milliards de yuans en termes de valeur, soit une hausse de 6,1% par rapport à la même période l'année dernière.

*Source: French.xinhuanet.com*